



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Nattugglan 89



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 89 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3365 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Nattugglan 8 och 9 i Eskilstuna kommun med adress Törnrosegatan 10 och Östra Storgatan 8-10-12:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nattugglan 8 och 9	1956-03-17	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	114
12	förråd	188
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 308
52	garageplatser	851
27	p-platser	0
Totalt 183 objekt		7 461

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 13 st 1 rok
- 26 st 2 rok
- 45 st 3 rok
- 5 st 4 rok
- 1 st 6 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Staffan Nordström	Ordförande	2024-06-10
Kenneth Hjalmarsson	Ledamot	2024-06-10
Eva-Lena Plantin	Ledamot	2023-05-22
Lisa Sundh	Ledamot	2023-05-22
Niklas Radestål	Ledamot	2024-06-10
Kia Brotso	Suppleant	2024-06-10
Erik Avhede	Suppleant	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Nordström, Lisa Sundh, Eva-Lena Plantin, Kia Brotso och Erik Avhede.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Hjalmarsson, Staffan Nordström och Lisa Rosenvik Sundh.

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Mattias Johansson (sammankallande), samt Hellen Azari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande och behovsstyrt under året av styrelsen, tillsammans med konsulter inom olika områden. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investering

Under året har föreningen haft kostnader för reparationer och underhåll byggnader utvändigt samt underhåll på gården.

Under 2024 har ett antal olika åtgärder genomförts. Föreningens skyddsrum har inspekterats och nytrustats. Delar av utemiljön, staket och pergola, har renoverats. Projekt för renovering av fasad och boxgarage har initierats.

Under hösten 2024 har en aktiv inventering gjorts som resulterat i att flera tidkrävande upphandlingar, av i sig tidigare kända men inte under flera tidigare verksamhetsår genomförts, genomfört. Här kan bl.a. nämnas fasadrenovering, OVK, ventilationssystem, renovering av boxgarage etc

Under hösten hölls även en gårdsfest för föreningens medlemmar.

Styrelsen har också under fått hantera flera händelser av känslig art avseende tex dödsfall som varit tids och mänskligt krävande.

Egeryds AB har som entreprenör för fastighetsskötsel ombesörjt löpande underhåll av fastigheten, inklusive mindre reparationer. Kritiken har varit omfattande avseende kvalitet på fastighetsskötseln varför en tidkrävande och omfattande upphandling av dessa tjänster skett vilket resulterat i att HSB övertagit uppdraget att utföra fastighetsskötsel.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2002	Stambyte
2002	Renovering badrum
2009	Dörrbyte
2009	Bredbandsinstallation
2010	Byte av låssystem
2010-2011	Tvättstugor
2012	Ny garageport
2012-2013	Ny belysning
2013	Mark och trädgård
2014	Fasadrenovering
2014	Utbyggnad sophus
2014	Balkong- och fönster renovering
2014	Omdränering garageinfart
2016	Installation bredband/telefoni
2018	Putslagning fasad
2019	Omdragning dagvattenledningar
2020	Nya balkonger
2020	Mark och trädgård
2021	Piskbalkongen låghuset
2021	Pelare garaget
2021	Mur till staket
2022	Rensning av ventilationskanaler samt ventilbyten på elementen
2023	Nytt staket utmed Östra Storgatan
2024	Dörrautomatik. Bytt takfläkt. Stampsplning. Uppdaterat skyddsrum. Modernisering av UC.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Städning & fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, fjärrvärme & sophantering
Certego (Lykil from 1/6-25)	Låssystemshantering
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Serviceavtal hiss
Schneider Electric	Serviceavtal undercentral
Telia	Företagsabonnemang
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
ComHem / Tele2	TV, Bredband och IP telefoni

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fortsatt arbete med ventilationen samt åtgärder på fasaden. Omläggning av asfalt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	176	177	212	174	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 991	3 149	3 658	3 749	3 839
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 538	3 630	3 725	3 817	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	180	172	182	179	0
Årsavgifter, kr/kvm	602	655	650	593	492
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	90	90	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	621	632	711	644	0
Nettoomsättning, tkr	4 266	4 217	4 191	3 744	3 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	203	240	330	38	70
Soliditet, %	19	19	17	16	16

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	422 472	0	0	422 472
Underhållsfond, kr	1 602 698	0	-105 110	1 497 588
S:a bundet eget kapital, kr	2 025 170	0	-105 110	1 920 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 154 194	240 278	105 110	3 499 582
Årets resultat, kr	240 278	-240 278	202 716	202 716
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 394 472	0	307 826	3 702 298
S:a eget kapital, kr	5 419 642	0	202 716	5 622 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 110 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 499 582
Årets resultat, kr	202 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 702 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	442 830
Balanseras i ny räkning, kr	3 874 128

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 266 270	4 216 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	369 708	381 805
Summa Rörelseintäkter		4 635 978	4 598 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 044 797	-2 968 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 487	-127 513
Personalkostnader	Not 6	-179 632	-189 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-669 666	-668 302
Summa Rörelsekostnader		-3 991 582	-3 954 190
Rörelseresultat		644 396	644 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 775	1 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 455	-405 564
Summa Finansiella poster		-441 680	-403 881
Resultat efter finansiella poster		202 716	240 278
Resultat före skatt		202 716	240 278
Årets resultat		202 716	240 278

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 25 438 604 26 108 270

*Summa Materiella anläggningstillgångar***25 438 604 26 108 270****Summa Anläggningstillgångar****25 438 604 26 108 270**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

200 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 3 262 103 2 622 350

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 236 829 168 448

*Summa Kortfristiga fordringar***3 499 132 2 790 798**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 10 182 860 181 192

*Summa Kassa och bank***182 860 181 192****Summa Omsättningstillgångar****3 681 991 2 971 990****Summa Tillgångar****29 120 595 29 080 260**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	422 472	422 472
Fond för yttre underhåll	1 497 588	1 602 698
Summa Bundet eget kapital	1 920 060	2 025 170

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 499 582	3 154 194
Årets resultat	202 716	240 278
Summa Fritt eget kapital	3 702 298	3 394 472

Summa Eget kapital

5 622 358 **5 419 642**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 774 024	22 315 208
Summa Långfristiga skulder		9 774 024	22 315 208

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 541 184	584 520
Leverantörsskulder		741 559	155 366
Skatteskulder		16 179	13 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	31 074	38 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	394 217	553 374
Summa Kortfristiga skulder		13 724 213	1 345 410

Summa Skulder

23 498 237 **23 660 618**

Summa Eget kapital och skulder

29 120 595 **29 080 260**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	644 396	644 159
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	669 666	668 302
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	669 666	668 302
Erhållen ränta	1 775	1 683
Erlagd ränta	-445 730	-433 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	870 107	880 704
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-83 095	39 755
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	424 415	-359 619
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	341 320	-319 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 426	560 841
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-122 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-122 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-584 520	-594 615
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-584 520	-594 615
Årets kassaflöde	626 906	-156 499
Likvida medel vid årets början	2 799 144	2 955 644
Likvida medel vid årets slut	3 426 051	2 799 144

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	650 432 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 583 944	3 548 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 000	216 000
	Hyror lokaler	70 596	91 140
	Hyror garage och parkeringsplatser	358 218	358 200
	Hyror övrigt	23 400	0
	Övriga primära intäkter	17 630	6 132
	Summa Bruttoomsättning	4 269 788	4 219 944
	Hysesbortfall	-3 518	-3 400
	Summa	-3 518	-3 400
	Summa Nettoomsättning	4 266 270	4 216 544
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Balkong	369 708	369 708
	Övriga ersättningar och intäkter	0	12 097
	Summa Övriga rörelseintäkter	369 708	381 805

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-315 762	-257 920
	Snö och halk-bekämpning	-54 332	-58 475
	Reparationer	-153 520	-197 084
	Planerat underhåll	-442 830	-376 110
	Försäringsskador	0	-108 461
	EI	-131 166	-130 251
	Uppvärmning	-949 291	-856 609
	Vatten	-260 547	-261 880
	Sophämtning	-70 505	-83 838
	Fastighetsförsäkring	-96 497	-89 867
	Kabel-TV och bredband	-254 756	-244 206
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 920	-171 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-140 671	-132 592
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 044 797	-2 968 524
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 210
	Administrationskostnader	-56 832	-49 173
	Extern revision	-17 100	-16 406
	Konsultkostnader	-10 838	-47 497
	Föreningsverksamhet	-11 918	-427
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 487	-127 513
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-139 000	-135 500
	Sociala avgifter	-39 432	-42 150
	Övriga personalkostnader	-1 200	-12 201
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-179 632	-189 851

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 571 758	36 571 758
	Ingående anskaffningsvärde mark	581 000	581 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 075 175	952 450
	Årets investeringar	0	122 725
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	38 227 932	38 227 932
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 119 662	-11 451 360
	Årets avskrivningar	-669 666	-668 302
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 789 328	-12 119 662
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 438 604	26 108 270
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 024 000	1 024 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 798 000	1 798 000
	<i>Summa</i>	81 022 000	81 022 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 650 000	28 650 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 650 000	28 650 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 243 191	2 617 952
	Skattekonto	18 912	4 398
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 262 103	2 622 350
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 829	168 448
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	236 829	168 448
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Sparbanken Rekarne	101 354	101 354
	Bankkonto Danske Bank	81 506	79 838
	<i>Summa Kassa och bank</i>	182 860	181 192

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	1,2%	2025-03-03	6 685 700	102 860
Danske bank/ Prov.b.	0,98%	2026-03-31	9 998 068	224 044
Danske bank/ Prov.b.	4,55%	2025-10-31	5 631 440	257 616
			22 315 208	584 520
Långfristig del			9 774 024	
Nästa års amortering av långfristig skuld			224 044	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 317 140	
Kortfristig del			12 541 184	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			584 520	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 338 080	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	1,2%	2025-03-03	6 685 700	102 860
Danske bank/ Prov.b.	0,98%	2026-03-31	9 998 068	224 044
Danske bank/ Prov.b.	4,55%	2025-10-31	5 631 440	257 616
			22 315 208	584 520
Nästa års amortering av långfristig skuld			224 044	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 317 140	
Kortfristig del			12 541 184	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt		5 908	14 317
Inre fond		24 267	24 267
Övriga kortfristiga skulder		900	0
<i>Summa Övriga skulder</i>		31 074	38 583

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	376 443	353 435
Upplupna räntekostnader	223	2 498
Övriga upplupna kostnader	17 551	197 441
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	394 217	553 374

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nattugglan 89, org. nr 718000-3365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattugglan 89 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nattugglan 89 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STAFFAN NORDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:24:31



NIKLAS RADESTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 09:48:27



KENNETH HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 09:31:26



EVA-LENA PLANTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 09:46:16



LISA SUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 22:19:03



NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 12:36:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 12:37:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.