



Årsredovisning 2025

Brf Nattugglan 89



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nattugglan 89 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3365 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2020-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen inår 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.
Niklas Radestål	Ordförande	2025-06-26
Kenneth Hjalmarsson	Ledamot	2024-06-10
Lisa Rosenvik Sundh	Ledamot	2025-06-26
Hanna Sundkvist	Ledamot	2025-06-26
Erik Avhede	Ledamot	2025-06-26
Staffan Nordström	Suppleant	2025-06-26
Kia Brotso	Suppleant	2025-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: alla ledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Niklas Radestål, Kenneth Hjalmarsson och Lisa Rosenvik Sundh.

Revisorer har varit en utsedd revisor hos Azets Revision & Rådgivning AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26 På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 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.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 13 oktober 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen genomfört ett flertal betydelsefulla underhålls- och investeringsåtgärder i syfte att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion, säkerhet och trivsel.

Arbetet med föreningens utemiljö och byggnader har fortgått enligt plan. Kastanjerna på gården har beskurits för att säkerställa god växtmiljö och förebygga skador. På låghuset har en ny twin-cirkulationspump installerats för att förbättra driftsäkerhet och energieffektivitet.

Föreningen har under året genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt genomfört erforderliga åtgärder med anledning av denna. I samband med detta har takfläktarna injusterats för att optimera luftflöden och förbättra inomhusklimatet. En ny branddörr har installerats i Östra Storgatan 10 för att stärka föreningens brandskydd. Fasadenovering har utförts på kortsidorna av Östra Storgatan 8 och 10. Betongskador i boxgaragen har åtgärdats, vilket bidrar till att förlänga anläggningens livslängd. Staketet på baksidan av Östergatan 8, mot grannföreningen, har även renoverats.

Ombyggnad av entré – Törnerosgatan 10B

Entrén till Törnerosgatan 10B har byggts om i syfte att förbättra tillgängligheten samt åtgärda de återkommande problem som förekommit med dörrkonstruktionen. Vissa markstenar återstår att leverera innan projektet kan slutföras.

Teknisk uppdatering – värmesystem och tappvarmvatten

En teknisk uppdatering av värmesystemet och tappvarmvattnet har genomförts. I samband med detta har en ny användaråtkomst upprättats, vilket möjliggör övervakning och styrning av systemet. Föreningen kan därmed följa temperatur på utskickat varmvatten samt returtemperaturen i varmvattencirkulationen, vilket bidrar till förbättrad driftkontroll och energieffektivitet.

Det löpande fastighetsunderhållet har utförts av HSB, som under året fortsatt ansvarat för fastighetsskötseln.

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. Stamspolning. Uppdaterat skyddsrum. Modernisering av UC.
2025	Beskurit kastanjerna. Ny twin cirkulationspump låghuset. OVK har genomförts och fel åtgärdats. Injustering takfläktar. Branddörr Östra Storgatan 10. Fasadrenovering av gavlarna på Östra Storgatan 8 & 10. Box garagen där har dörrpartierna åtgärdats, bl a ny betong. Staketet mellan Östra Storgatan 8 och grannföreningen på Noachsgatan har renoverats. Entrén på Törnerosgatan 10B åtgärdats.

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:

Byte av twin cirkulations pump (värme) Östra Storgatan 8 & 10. Byte av expansionskärl i höghuset planeras. Även byte av backventiler vid fjärrvärmväxlaren planeras i höghuset.

Ny rutin att stamspola ett trapphus per år införs, men början på Östra Storgatan 8.

Laga fasad ovanför entre Törnerosgatan 10B.

Målning av smidesräcken & smidesgrindar.

Börja att se över belysningen och byta ut till ledarmaturer.

Se över ventilationen Törnerosgatan 10A, 10B, Östra storgatan 12. (OVK åtgärd som bör vara åtgärdad 2031)
Asfaltering.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	127	176	177	212	174
Skuldsättning, kr/kvm	2 913	2 991	3 149	3 658	3 749
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 445	3 538	3 630	3 725	3 817
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	205	180	172	182	179
Årsavgifter, kr/kvm	614	602	655	650	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	631	621	632	711	644
Nettoomsättning, tkr	4 319	4 266	4 217	4 191	3 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	-400	203	240	330	38
Soliditet, %	19	19	19	17	16

För definitioner av nyckeltal se not 1.

*För år 2021 - 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt, till stor del p.g.a. fasadrenoveringen. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 497 588	0	-171 830	1 325 758
S:a bundet eget kapital, kr	1 920 060	0	-171 830	1 748 230
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 499 582	202 716	171 830	3 874 128
Årets resultat, kr	202 716	-202 716	-400 225	-400 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 702 298	0	-228 395	3 473 903
S:a eget kapital, kr	5 622 358	0	-400 225	5 222 133

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 442 830 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	3 874 128
Årets resultat, kr	-400 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 473 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	734 337
Balanseras i ny räkning, kr	3 937 240

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 318 501	4 266 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	392 281	369 708
Summa Rörelseintäkter		4 710 782	4 635 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 686 109	-3 044 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 108	-97 487
Personalkostnader	Not 6	-184 047	-179 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-616 312	-669 666
Summa Rörelsekostnader		-4 608 576	-3 991 582
Rörelseresultat		102 206	644 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		506	1 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 938	-443 455
Summa Finansiella poster		-502 432	-441 680
Resultat efter finansiella poster		-400 225	202 716
Resultat före skatt		-400 225	202 716
Årets resultat		-400 225	202 716

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	26 130 747	25 438 604
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 130 747	25 438 604
Summa Anläggningstillgångar		26 130 747	25 438 604

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 297 716	3 262 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	182 736	236 829
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 480 452	3 499 132

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	183 256	182 860
<i>Summa Kassa och bank</i>		183 256	182 860
Summa Omsättningstillgångar		1 663 708	3 681 991

Summa Tillgångar		27 794 455	29 120 595
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	422 472	422 472
Fond för yttre underhåll	1 325 758	1 497 588
Summa Bundet eget kapital	1 748 230	1 920 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 874 128	3 499 582
Årets resultat	-400 225	202 716
Summa Fritt eget kapital	3 473 902	3 702 298

Summa Eget kapital	5 222 132	5 622 358
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 116 208	9 774 024
Summa Långfristiga skulder		5 116 208	9 774 024

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 614 480	12 541 184
Leverantörsskulder		219 841	741 559
Skatteskulder		22 836	16 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	40 222	31 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	558 736	394 217
Summa Kortfristiga skulder		17 456 114	13 724 213

Summa Skulder		22 572 322	23 498 237
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		27 794 455	29 120 595
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 206	644 396
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	616 312	669 666
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	616 312	669 666
Erhållen ränta	506	1 775
Erlagd ränta	-501 650	-445 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 375	870 107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	57 634	-83 095
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-342 683	424 415
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-285 049	341 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 675	1 211 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 308 455	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 308 455	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-584 520	-584 520
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-584 520	-584 520
Årets kassaflöde	-1 960 650	626 906
Likvida medel vid årets början	3 426 051	2 799 144
Likvida medel vid årets slut	1 465 401	3 426 051

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:

Stomme	115 år
Inre UH	115 år
Balkonger	50 år
Fasad	45 år
Fönster, fasadfönster	50 år
Gem. utrymme	20-25 år
Hiss	25 år
Markanläggningar	15-20 år
Stammar värme	50 år
Tak	40 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 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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. I årsavgiften ingår årsavgifterna för bostäderna samt åravgifter för TV/bredband.

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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 655 668	3 583 944
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	216 000	216 000
	Hyror lokaler	71 316	70 596
	Hyror garage och parkeringsplatser	351 950	358 218
	Hyror övrigt	23 400	23 400
	Övriga primära intäkter	15 217	17 630
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 333 551	4 269 788
	Hyresbortfall	-15 050	-3 518
	<i>Summa</i>	-15 050	-3 518
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 318 501	4 266 270
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga rörelseintäkter	392 281	369 708
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	392 281	369 708
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-506 281	-456 433
	Snö och halk-bekämpning	-17 424	-54 332
	Reparationer	-290 890	-153 520
	Planerat underhåll	-734 337	-442 830
	El	-129 876	-131 166
	Uppvärmning	-1 101 414	-949 291
	Vatten	-294 906	-260 547
	Sophämtning	-59 012	-70 505
	Fastighetsförsäkring	-106 144	-96 497
	Kabel-TV och bredband	-259 935	-254 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-185 890	-174 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 686 109	-3 044 797

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Administrationskostnader	-88 538	-56 832
	Extern revision	-26 000	-17 100
	Konsultkostnader	0	-10 838
	Föreningsverksamhet	-5 620	-11 918
	Övriga förvaltningskostnader	-950	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-122 108	-97 487
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-143 500	-139 000
	Sociala avgifter	-40 547	-39 432
	Övriga personalkostnader	0	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 047	-179 632

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<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	1 075 175
	Årets investeringar	1 308 455	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-994 107	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	38 542 281	38 227 932
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 789 328	-12 119 662
	Årets avskrivningar	-616 312	-669 666
	Omklassificeringar	994 107	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-12 411 533	-12 789 328
	Utgående redovisat värde	26 130 748	25 438 604
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 275 000	1 024 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 798 000	1 798 000
	Summa	87 673 000	81 022 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 650 000	28 650 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	28 650 000	28 650 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 282 145	3 243 191
	Övriga fordringar	15 571	18 912
	Summa Övriga fordringar	1 297 716	3 262 103
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 736	236 829
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 736	236 829

Not 10 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Sparbanken Mälardalen	101 354	101 354
Danske Bank	81 902	81 506
Summa Kassa och bank	183 256	182 860

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	2,56%	2026-03-30	6 582 840	102 860
Danske bank/ Prov.b.	0,98%	2026-03-31	9 774 024	224 044
Danske bank/ Prov.b.	2,49%	2027-11-01	5 373 824	257 616
			21 730 688	584 520

Långfristig del	5 116 208
Nästa års amortering av långfristig skuld	257 616
Lån som ska konverteras inom ett år	16 356 864
Kortfristig del	16 614 480
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	1,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	2,56%	2026-03-30	6 582 840	102 860
Danske bank/ Prov.b.	0,98%	2026-03-31	9 774 024	224 044
Danske bank/ Prov.b.	2,49%	2027-11-01	5 373 824	257 616
			21 730 688	584 520

Nästa års amortering av långfristig skuld	257 616
Lån som ska konverteras inom ett år	16 356 864
Kortfristig del	16 614 480

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	13 536	5 908
	Inre fond	24 267	24 267
	Övriga kortfristiga skulder	2 419	900
	<i>Summa Övriga skulder</i>	40 222	31 074
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	369 558	376 443
	Upplupna räntekostnader	1 511	223
	Övriga upplupna kostnader	187 667	17 551
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	558 736	394 217

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-03.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Radestål

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:03:23



Erik Avhede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 16:20:32



Kenneth Hjalmarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:01:58



Lisa Sundh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:05:23



Hanna Ulrika Sundkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:29:46



Niklas Bromér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:13:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Niklas Bromér

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 15:15:38



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.