



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Nattugglan 89



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 89 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3365 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	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
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6308
52	garageplatser	851
27	p-platser	0
Totalt 171 objekt		7273

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.
Kenneth Hjalmarsson	Ordförande	2022-06-20
Eva-Lena Plantin	Ledamot	2023-05-22
Mattias Johansson	Vice ordförande	2022-06-20
Lisa Rosenvik Sundh	Sekreterare	2023-05-22
Niklas Radestål	Ledamot	2023-05-22
Lilian Wickman	Suppleant	2023-05-22
Hellen Azari	Suppleant	2023-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kenneth Hjalmarsson, Mattias Johansson, Niklas Radestål, Lilian Wickman och Hellen Azari.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Kenneth Hjalmarsson, Mattias Johansson och Lisa Rosenvik Sundh .

Revisor har varit: en utsedd revisor hos KPMG.

Valberedning har varit: Staffan Nordström (sammankallande) och Mattias Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har 50-årig aktuell underhållsplan från år 2023 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 2023 har ett antal olika åtgärder genomförts. De återstående pelarna i centralgaraget har renoverats. Nytt staket längs Östra Storgatan sattes upp i januari 2023. Parkeringsplatserna utanför entrén på Östra Storgatan 10 breddades något i syfte att underlätta parkering. En torktumlare har bytts ut. Arbetet med att åtgärda ventilationen har fortsatt.

Under hösten hölls en gårdsfest för föreningens medlemmar.

Egeryds AB har som entreprenör för fastighetsskötsel ombesörjt löpande underhåll av fastigheten, inklusive mindre reparationer.

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

Årtal	Ändamål
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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Egeryds Fastighetsförv AB	Städning & fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	El, vatten, fjärrvärme & sophantering
Certego	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 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 118.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	212	174	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 149	3 658	3 749	3 839	2 710
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 630	3 725	3 817	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	182	179	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	655	650	593	492	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	711	644	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 217	4 191	3 744	3 467	3 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	240	330	38	70	217
Soliditet, %	19	17	16	16	21

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

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år. *Från och med år 2023 är garageytan inräknad i lokalytan.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	422 472	0	0	422 472
Underhållsfond, kr	1 593 034	0	9 664	1 602 698
S:a bundet eget kapital, kr	2 015 506	0	9 664	2 025 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 834 012	329 846	-9 664	3 154 194
Årets resultat, kr	329 846	-329 846	240 278	240 278
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 163 858	0	230 614	3 394 472
S:a eget kapital, kr	5 179 364	0	240 278	5 419 642

* Under år 2022 har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 390 336 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	3 154 194
Årets resultat, kr	240 278
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 394 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 110
Balanseras i ny räkning, kr	3 499 582

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2023-12-31	1 602 698
Förändring underhåll	- 105 110
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 497 588

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 216 544	4 190 816
Övriga rörelseintäkter	3	381 805	373 974
Summa rörelseintäkter		4 598 349	4 564 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 473 032	-2 401 270
Övriga externa kostnader	5	-257 869	-310 310
Underhåll enligt plan	6	-376 110	-390 336
Personalkostnader och arvoden	7	-178 877	-175 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 302	-643 566
Summa rörelsekostnader		-3 954 190	-3 920 670
Rörelseresultat		644 159	644 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 683	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 564	-314 420
Summa finansiella poster		-403 881	-314 274
Resultat efter finansiella poster		240 278	329 846
Årets resultat		240 278	329 846

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 108 270	26 653 848
Summa materiella anläggningstillgångar		26 108 270	26 653 848
Summa anläggningstillgångar		26 108 270	26 653 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 398	4 212
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 617 952	2 709 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	168 448	208 389
Summa kortfristiga fordringar		2 790 798	2 921 736
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	181 192	246 508
Summa kassa och bank		181 192	246 508
Summa omsättningstillgångar		2 971 990	3 168 244
SUMMA TILLGÅNGAR		29 080 260	29 822 092

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		422 472	422 472
Fond för yttre underhåll		1 602 698	1 593 034
Summa bundet eget kapital		2 025 170	2 015 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 154 194	2 834 012
Årets resultat		240 278	329 846
Summa fritt eget kapital		3 394 472	3 163 858
Summa eget kapital		5 419 642	5 179 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	22 315 208	17 010 672
Summa långfristiga skulder		22 315 208	17 010 672
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	584 520	6 483 671
Leverantörsskulder		155 366	468 158
Aktuella skatteskulder		13 567	7 267
Övriga skulder	14	38 583	37 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	553 374	634 963
Summa kortfristiga skulder		1 345 410	7 632 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 080 260	29 822 092

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	240 278	329 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 302	643 566
Resultat efter finansiella poster		908 580	973 412
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		39 755	36 819
Förändring av leverantörsskulder		-312 792	275 120
Förändring av kortfristiga skulder		-74 703	63 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560 840	1 348 861
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-122 725	-477 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-122 725	-477 825
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-594 615	-584 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-594 615	-584 520
Årets kassaflöde		-156 500	286 516
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 955 644	2 669 128
Likvida medel vid årets slut		2 799 144	2 955 644

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 73 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 650 432 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 548 472	3 513 360
Hyrer	449 340	445 056
Hysesbortfall	-3 400	0
Intäkter konsumtionsavgift	216 000	216 000
Övriga intäkter	6 132	16 400
Summa nettoomsättning	4 216 544	4 190 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	12 097	4 266
Balkong	369 708	369 708
Summa övriga rörelseintäkter	381 805	373 974

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	540	4 127
Löpande underhåll	305 545	251 457
Elavgifter	130 251	120 658
Uppvärmningsavgifter	856 609	795 362
Vatten och avlopp	261 880	251 882
Sophämtning	83 838	91 728
Övrig renhållning	0	8 824
Försäkringar	89 867	81 190
Kabel-TV/bredband	244 206	226 056
Fastighetsskötsel	315 855	405 056
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	171 230	164 930
Övriga kostnader	13 210	0
Summa driftskostnader	2 473 031	2 401 270

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	16 406	15 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	132 592	125 764
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	47 497	119 726
Möteskostnader	0	1 309
Fritidsverksamhet	10 974	0
Överlåtelseavgift	3 834	9 642
Pantförskrivningsavgift	2 016	5 308
Kreditupplysning	427	0
Kontorsmaterial och trycksaker	3 373	4 901
Telefon	37 712	27 364
Inkassokostnader	2 239	46
Summa övriga externa kostnader	257 870	310 310

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	376 110	390 336
Summa underhåll enligt plan	376 110	390 336

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	135 500	137 500
Sociala avgifter	42 150	37 688
Övriga personalkostnader	1 227	0
Summa personalkostnader och arvoden	178 877	175 188

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 571 758	36 093 933
Ingående anskaffningsvärde mark	581 000	581 000
Ingående värde markanläggningar	952 450	952 450
Årets investeringar	122 725	477 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 227 933	38 105 208
Ingående avskrivningar	-11 451 361	-10 807 795
Årets avskrivningar	-668 302	-643 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 119 663	-11 451 361
Utgående redovisat värde	26 108 270	26 653 847
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
Totalt taxeringsvärde	81 022 000	81 022 000

Fastighetsbeteckning: Nattugglan 8 och 9

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 448	208 389
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 448	208 389

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne	101 354	167 369
Bankkonto Danske Bank	79 838	79 140
Summa kassa och bank	181 192	246 509

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,52	2023-10-28	0	3 168 459
Swedbank Hypotek AB	1,96	2023-10-25	0	2 988 308
Danske Bank	4,55	2025-10-31	5 889 056	0
Danske Bank	1,2	2025-03-03	6 788 560	6 891 420
Danske Bank	0,98	2026-03-31	10 222 112	10 446 156
			22 899 728	23 494 343
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			0	-5 899 151
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			-584 520	-584 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			22 315 208	17 010 672

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 338 080
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	19 977 128

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	28 650 000	28 650 000
Summa ställda säkerheter	28 650 000	28 650 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	584 520	6 483 671
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	584 520	6 483 671

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	7 200	6 450
Lagstadgade sociala avgifter	7 117	6 755
Övriga kortfristiga skulder	0	525
Medlemmars reparationsfond/inre fond	24 267	24 267
Summa övriga kortfristiga skulder	38 584	37 997

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	24 267	28 533
Uttag under året	0	-4 266
Utgående värde	24 267	24 267

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 498	30 374
Förutbetalda hyror och avgifter	353 435	364 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 441	239 682
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 374	634 963

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	1 683	146
Erlagd ränta	-404 799	-313 700
Summa ränta	-403 116	-313 554

Årsredovisningen för Brf Nattugglan 89 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Kenneth Hjalmarsson

Lisa Rosenvik Sundh

Mattias Johansson

Eva-Lena Plantin

Niklas Radestål

Vår revisionsberättelse har lämnats och signerats digitalt

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 upp-lyser, 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. 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.
- 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 2023 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 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 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

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH HJALMARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 12:30:22



MATTIAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:56:01



NIKLAS RADESTÅL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:57:20



EVA-LENA PLANTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:45:40



LISA SUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 20:40:02



NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:27:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nattugglan 89 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS FRANZ BROMÉR

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:28:03



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.