

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Nattugglan nr 7**  
718000-1088

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan nr 7, 718000-1088 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1957-12-10 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-07-08.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger fastigheten Nattugglan 7. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 42 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 3 264kvm samt 2 lokaler om totalt 460 kvm. Marken är på 1 663 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1958 och värdeår 1965.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har haft en anställd lokalvårdare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

##### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bojan Andrejic	Ledamot ordförande
Ankica Andrejic	Ledamot
Bertil Larsson	Ledamot
Robert Wickman	Ledamot
Sven Andersson	Suppleant
Eva-Lena Maria Fredriksson	Suppleant

**Revisorer:** Göran Hedström och Kent Tang

**Revisorsuppleant:** Alexandra Ufer

**Valberedning:** Ankica Andrejic och Markus Lindstein

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 87 550 kr.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Installation av en ny handikaphiss
- Bytt ut tre dörrar i källaren

***Medlemsinformation***

Antal medlemslägenheter: 42.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58.

Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	2020
Nettoomsättning kkr	2 006	1 835	1 797	1 777
Resultat efter finansiella poster kkr	-331	-260	64	-
Soliditet, %	-12	-8	-4	-
Sparande kr/kvm	-	18	107	-
Årsavgift kr/kvm	588	542	527	-
Energikostnad kr/kvm	155	169	147	-
Räntekostnad kr/kvm	83	102	15	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	2 438	2 438	2 438	-
Skuldkvot	4	5	5	-
Räntekänslighet	5	5	5	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	96	95	96	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	350 000	143 961	-882 610	-259 538
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		143 961	-403 498	259 538
Årets resultat				-331 228
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>350 000</b>	<b>287 922</b>	<b>-1 286 108</b>	<b>-331 228</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 286 108
årets resultat	-331 228
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 617 336</b>
disponeras för	
underhållsfond	143 961
balanseras i ny räkning	-1 761 297
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 617 336</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 006 210	1 834 926
Övriga rörelseintäkter		-	43 931
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 006 210</b>	<b>1 878 857</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 385 486	-1 120 796
Övriga externa kostnader	3	-67 616	-62 161
Personalkostnader		-270 504	-271 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 376	-324 794
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 047 982</b>	<b>-1 779 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 772</b>	<b>99 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 035	12 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 491	-371 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 456</b>	<b>-359 093</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-331 228</b>	<b>-259 538</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-331 228</b>	<b>-259 538</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-331 228</b>	<b>-259 538</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 947 048	7 271 424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 947 048</b>	<b>7 271 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 947 048</b>	<b>7 271 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		158 334	4 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 939	8 948
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>218 273</b>	<b>13 472</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 163 707	1 238 562
Redovisningsmedel		-	6 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 163 707</b>	<b>1 244 571</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 381 980</b>	<b>1 258 043</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 329 028</b>	<b>8 529 467</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		350 000	350 000
Yttre fond		287 922	143 961
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>637 922</b>	<b>493 961</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 286 108	-882 610
Årets resultat		-331 228	-259 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 617 336</b>	<b>-1 142 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-979 414</b>	<b>-648 187</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	8 873 000	8 873 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 873 000</b>	<b>8 873 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		165 810	70 143
Leverantörsskulder		136 710	92 604
Skatteskulder		3 459	6 261
Övriga skulder		61 273	59 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	68 190	76 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>435 442</b>	<b>304 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 329 028</b>	<b>8 529 467</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-331 228	-259 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	324 377	324 793
	<u>-6 851</u>	<u>65 256</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-6 851</b>	<b>65 256</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-198 793	76 010
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	130 789	-136 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-74 855</b>	<b>5 003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-74 855</b>	<b>5 003</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 238 562</b>	<b>1 233 559</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 163 707</b>	<b>1 238 562</b>

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

### Not 1 Årsavgifter och hyror

<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hyror lokal, garage och p-plats	75 000	63 900
Årsavgifter	1 920 610	1 767 546
Laddplatser för elfordon	9 600	
Övrigt	1 000	3 480
<b>Summa</b>	<b>2 006 210</b>	<b>1 834 926</b>

## Not 2 Driftskostnader

### Fastighetskostnader

Städning entreprenad	2024 14 100	2023 16 744
----------------------	----------------	----------------

<b>Summa</b>	<b>14 100</b>	<b>16 744</b>
--------------	---------------	---------------

### Reparationer

Vatten	35 008	26 118
Värme	2 556	
Ventilation		10 956
Elanläggning	3 073	3 780
Hiss	470 862	70 928
Invändigt	41 550	
Tvättstuga	881	3 600
Klottersanering		3 363
Utvändigt	725	40 241
Övrigt	39 444	86 644
Trädgård	1 602	5 182

<b>Summa</b>	<b>595 701</b>	<b>250 812</b>
--------------	----------------	----------------

### Taxebundna kostnader

El	169 649	262 940
Värme	253 015	215 490
Vatten	142 842	137 292
Sophämtning/renhållning	61 854	66 121

<b>Summa</b>	<b>627 360</b>	<b>681 843</b>
--------------	----------------	----------------

### Övriga driftskostnader

Försäkring	26 346	58 720
Kabel-tv	17 636	16 604
Förbrukningsmaterial	7 015	6 205
Övrigt	24 998	19 260
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	72 330	70 608

<b>Summa</b>	<b>148 325</b>	<b>171 397</b>
--------------	----------------	----------------

<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 385 486</b>	<b>1 120 796</b>
-------------------------------	------------------	------------------

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	615	735
Telefonkostnader	742	3 482
Datakommunikation	7 931	6 914
Portokostnader	306	285
Förvaltningskostnader	50 201	42 676
Bankkostnader	2 161	2 409
Förenings o medlemsavgift	5 660	5 660
<b>Summa</b>	<b>67 616</b>	<b>62 161</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	16 239 700	16 239 700
	16 239 700	16 239 700
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-8 968 276	-8 643 482
-Årets avskrivning enligt plan	-324 376	-324 794
	-9 292 652	-8 968 276
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 947 048</b>	<b>7 271 424</b>
Taxeringsvärde byggnader:	27 285 000	27 285 000
Taxeringsvärde mark:	20 702 000	20 702 000
	<b>47 987 000</b>	<b>47 987 000</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 873 000	177 460
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		8 695 540
	<b>8 873 000</b>	<b>8 873 000</b>

Banklån	Belopp	Konv. datum	Räntesats %
	2024-12-31		
SBAB 32856101	8 873 000	2026-11-17	3,410%
	<b>8 873 000</b>		

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor		840
Upplupna kostnader	68 191	75 709
	<b>68 191</b>	<b>76 549</b>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 332 000	11 332 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

## **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Spolning av stammarna i alla lägenheter kommer utföras.

## **Underskrifter**

Eskilstuna 2025- -

Bojan Andrejic

Ankica Andrejic

Bertil Larsson

Robert Wickman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Göran Hedström  
Revisor

Alexandra Ufer  
Revisorsuppleant för Kent Tang

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2025



**Årsredovisning 2024.pdf**

(104598 byte)  
SHA-512: dae821eb6d1f8074ae18e374992ef8a997043  
502f22c0d650c2471727139d3ef48a5d4ad36832c74d91  
ef5bbfe9fc5895a495071967a0610bc1dd8ff567c5aa4

## Underskrifter

2025-04-24 18:24:03 (CET)



**Ankica Andrejic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 11:32:52 (CET)



**Bertil Larsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 11:19:35 (CET)



**Bojan Andrejic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 12:31:23 (CET)



**Kurt Robert Wickman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-27 19:19:51 (CET)



**Alexandra Ufer**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-27 19:22:12 (CET)



**Göran Hedström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

70c2a532b64a3cce454d1c3eadd5fbd3b15d01411d51cae83e86065a004fd818824f51e54e6956c9363aa5b4219cc467e5290167cd58c6d1f6afc2fba042ecb9



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024

\*\*\*\*\*

## För Bostadsföreningen Nattugglan nr 7, org.nr. 718000-1088

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024 - 31/12 2024** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

**Eskilstuna den / 2025**

Göran Hedström  
Revisor

Alexandra Ufer  
Revisorssuppleant för Kent Tang

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



Revisionsberättelse 2024.pdf  
(58077 byte)  
SHA-512: ce1d81c41871004b5b5463d61063e71367a47  
56687959cb83c821d7a1f4ffba63fc643259400f4342be  
c16d1d160064131886085354d333e3c6096aa89729582

## Underskrifter

2025-04-28 18:33:53 (CET)



Alexandra Ufer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 18:58:26 (CET)



Göran Hedström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

74cf4395c0c358aa576251443c6db214a9883c4713500ddb52668e9897d7885df17bf6b55420998654156d8449ffd171392ef5e1ff1edc76fb5f59544dc81e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.