

# Årsredovisning

för

## Brf Nattviolen 9

716424-0645

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Nattviolen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 26 168 607 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 samt en extra stämma 2025-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Monica Azzarri	Ordförande	2026
Gudrun Nyqvist	Sekreterare	2027
Gunilla Kjellmar	Vice ordförande	2026
Anna-Stina Lindkvist	Ledamot	2026
John Ringkvist	Ledamot	2027
Linda Hellström	Ledamot	2027

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

Mats Almenius	Suppleant	2026
---------------	-----------	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

#### **Ordinarie revisorer**

Martin Dagermark	Forvis Mazars AB	2026
Rosalie Brondén	Förtroendevald revisor	2026

#### **Revisorssuppleanter**

Johan Pettersson		2026
------------------	--	------

#### **Valberedning**

Ann-Britt Pettersson	Sammanställande	2026
Inger Holmén		2026
Carina Ekholm		2026
Margareta Forsgren		2026

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nattviolen 9 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns byggnader med 159 lägenheter uppförda 1992 samt centralgarage och parkeringsplatser. Fastighetens adress är Alfeltsgatan 1 A-C, 3 A-B och 5 A-B, Kyrkogårdsgatan 2 A-B och 4 A-B samt Strandgatan 2 A-C i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Typ	
1	1 rum och kök	
75	2 rum och kök	
43	3 rum och kök	
32	4 rum och kök	
8	5 rum och kök	
	Dessutom	
	tillkommer	
14	p-platser	
156	garageplatser	
Total tomtarea		9 590 kvm
Bostäder		
bostadsrätt		12 154 kvm
Total bostadsarea		12 154 kvm

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar en vinst på 235 196 kr.

Under året har takbyte genomförts på samtliga tak inklusive plåt- och målningsarbeten. Plåt- och målningsarbeten har utförts på taket på gårdshuset. Installation av solceller med montering av fågelband har utförts. Det togs ett beslut om och införande av IMD-el, samt antagande av nya stadgar. Totalkostnaden för takbyte, solceller och IMD blev ca 16 Mkr, varav 9 Mkr är egenfinansierat.

## Årsavgifter

I januari 2025 höjdes årsavgifterna med 7%. Ingen höjning är planerad för 2026.

## Reparationer

Reparation av samtliga rörelsefogar på fasad och läckande balkongtak har genomförts. Förstärkning av dörrar på förråd har utförts.

## Underhållsplan

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan. Årets avsättning har i bokslutet skett med 311 000 kr. Årets uttag från fonden avser insynsskydd, frostad film har monterats på fönster i tvättstugor och förråd. Omläggning av del av stenbeläggning innergård, samt service och underhåll av dörrmiljö, omfattande ca 220 dörrar och uppgår till 164 101kr.

## Övrig Information

Styrelsen har genomfört en utvecklingsdag.

Inspektion i Samlingssalen (Presto), komplettering av stolar och fastställande att max. 50 personer får vistas i salen samtidigt.

Yttre skötsel koncentrerades till andra halvåret då takbytet pågick under första halvåret.

Föreningen har haft en trädgårdsdag på innergården.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>213</b>
Under året avgående medlemmar	17
Under året tillkommande medlemmar	26
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>222</b>

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 18 (12) st överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	9 625	8 862	8 352	7 672	7 622
Rörelsens intäkter	9 658	8 867	8 410	7 738	7 638
Resultat efter finansiella poster	235	967	-39	-313	30
Balansomslutning	92 435	84 035	82 758	83 367	88 590
Soliditet (%)	42,4	46,4	45,9	45,7	43,0
Årsavgift kr/kvm	715	663	625	569	569
Årsavgift andel i % av totala intäkter	91	91	90	89	91
Energikostnad kr/kvm	196	179	179	166	142
Underhållsfond kr/kvm	2 146	2 134	2 145	2 208	2 087
Reservering till underhållsfond kr/kvm	26	0	0	173	58
Sparande kr/kvm	242	255	219	183	174
Ränta kr/kvm	96	63	61	31	16
Skuldsättning kr/kvm	4 257	3 578	3 586	3 590	3 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 257	3 578	3 586	3 590	3 621
Räntekänslighet	6	5	6	6	6

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	1 214 952	3 878 772	25 936 389	6 995 118	967 384
Balansering fg. års resultat				967 384	-967 384
Årets avs. till yttre fond			311 000	-311 000	
Årets uttag ur yttre fond			-164 101	164 101	
Årets resultat					<u>235 196</u>
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<u>1 214 952</u>	<u>3 878 772</u>	<u>26 083 289</u>	<u>7 815 603</u>	<u>235 196</u>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 962 502
uttag ur underhållsfond	-311 000
ianspråkstagande av underhållsfond	164 101
årets vinst	235 196
	<b>8 050 799</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 050 799
	<b>8 050 799</b>

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	9 624 682	8 846 360
Övriga intäkter		32 994	20 496
		<b>9 657 676</b>	<b>8 866 856</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 372 213	-4 095 656
Övriga kostnader	4	-1 209 081	-1 065 496
Personalkostnader	5	-168 870	-181 202
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-2 120 815	-1 988 640
Övriga rörelsekostnader		-426 702	0
		<b>-8 297 681</b>	<b>-7 330 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 359 995</b>	<b>1 535 862</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 912	202 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 166 712	-771 175
		<b>-1 124 800</b>	<b>-568 479</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 195</b>	<b>967 383</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 195</b>	<b>967 383</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 196</b>	<b>967 384</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	88 128 863	74 640 882
Inventarier, verktyg och installationer	7	543 312	118 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 672 175</b>	<b>74 759 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 672 175</b>	<b>74 759 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 270	298 465
Övriga fordringar		122 010	199 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	415 132	421 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>551 412</b>	<b>919 658</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 211 003	8 643 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 211 003</b>	<b>8 643 728</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 762 415</b>	<b>9 563 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 434 590</b>	<b>84 322 393</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 214 952	1 214 952
Upplåtelseavgifter		3 878 772	3 878 772
Fond för yttre underhåll		26 083 289	25 936 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 177 013</b>	<b>31 030 114</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		7 815 603	6 995 118
Årets resultat		235 196	967 384
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 050 799</b>	<b>7 962 502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 227 812</b>	<b>38 992 616</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	32 605 549	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 605 549</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	19 131 939	23 486 927
Leverantörsskulder		59 033	494 364
Aktuella skatteskulder		18 398	25 918
Övriga skulder		904	10 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 390 955	1 312 566
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 601 229</b>	<b>25 329 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 434 590</b>	<b>84 322 393</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	235 196	967 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 547 517	1 988 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 782 713</b>	<b>2 956 024</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	368 246	-590 705
Förändring av kortfristiga skulder	-373 559	694 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 777 400</b>	<b>3 060 110</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 460 685	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 460 685</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-749 439	-97 756
Nyupptagna lån	9 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 250 561</b>	<b>-97 756</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 432 724</b>	<b>2 962 354</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	8 643 728	5 681 374
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 211 003</b>	<b>8 643 728</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

##### Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

##### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

##### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

##### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 690 032	8 057 502
Hysesint garage/p-platser	695 056	700 600
Hysesintäkter lokaler momsfr	51 118	50 958
Debiterad el laddstolpe	33 636	20 825
Intäkter Securitas P-avgift	16 722	16 475
El, rörlig avgift	152 120	0
Övriga intäktskorrigeringar	-14 002	0
	<b>9 624 682</b>	<b>8 846 360</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	586 159	563 428
Underhåll	164 101	139 239
Fastighetsel	1 228 985	1 033 415
Fastighetsavgift/skatt	312 076	297 770
Fastighetsförsäkringar	161 718	154 756
Fastighetsskötsel utöver avtal	129 396	89 423
Serviceavtal	129 916	172 169
Hissbesiktning	0	33 814
Jourutryckning	80 881	28 472
Snöröjning och sandning	75 126	75 486
Fjärrvärme	687 222	703 834
Vatten	468 943	435 112
Sophämtning	212 105	216 732
Trädgård	34 889	48 915
Kabel-TV	57 648	57 641
Förbrukningsinventarier	43 048	45 450
	<b>4 372 213</b>	<b>4 095 656</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	7 958	39 578
Programvaror	15 641	10 729
Kreditupplysning	4 475	2 638
Kontorsmateriel	23 721	0
Telekommunikation	2 835	2 835
Datakommunikation	35 160	45 464
Inkasso/betalningsföreläggande	180	45
Förvaltningskostnader	757 814	745 440
Övriga förvaltningskostnader	64 483	93 140
Föreningskostnader	52 516	20 919
Ersättningar till revisor	38 500	35 950
Konsultarvoden	102 298	50 868
Bankkostnader	7 616	6 378
Övriga externa tjänster	86 555	11 512
Medlems-/föreningsavgift	9 329	0
	<b>1 209 081</b>	<b>1 065 496</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	99 231	111 900
Arvode vicevärd/internrevisor	45 000	45 000
Övriga kostnadsersättningar och förmåner	0	244
Arbetsgivaravgifter	24 639	24 058
	<b>168 870</b>	<b>181 202</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	121 967 461	121 967 461
Årets anskaffningar	16 000 685	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 085 566	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 882 580</b>	<b>121 967 461</b>
Ingående avskrivningar	-47 326 579	-45 349 752
Försäljningar/utrangeringar	1 658 864	0
Årets avskrivningar	-2 086 002	-1 976 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 753 717</b>	<b>-47 326 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 128 863</b>	<b>74 640 882</b>
Taxeringsvärden byggnader	146 752 000	146 812 000
Taxeringsvärden mark	48 044 000	57 048 000
	<b>194 796 000</b>	<b>203 860 000</b>
Bokfört värde byggnader	77 628 863	64 140 882
Bokfört värde mark	10 500 000	10 500 000
	<b>88 128 863</b>	<b>74 640 882</b>

### Not 7 Installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	159 227	159 227
Inköp	460 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>619 227</b>	<b>159 227</b>
Ingående avskrivningar	-41 102	-29 289
Årets avskrivningar	-34 813	-11 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-75 915</b>	<b>-41 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>543 312</b>	<b>118 125</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	166 407	161 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	195 626
Förutbetalda driftskostnader	20 273	19 343
Förutbetald kabel-tv avgift	14 417	14 412
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 040	30 898
Förutbetald kostnad snö	7 875	0
Upplupna hyresintäkter	152 120	0
<b>415 132</b>	<b>421 997</b>	

### Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto/checkkonto/affärskonto	1 707 563	2 341 852
Placeringskonto	1 500 000	6 297 856
SBAB	4 020	4 020
	<b>3 211 583</b>	<b>8 643 728</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,519	2026-12-01	13 882 500	13 882 500
Stadshypotek	3,0	2025-03-28	0	9 604 427
Stadshypotek	2,66	2028-12-01	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	3,090	2027-03-30	12 854 988	0
Stadshypotek	2,607	2026-05-22	1 000 000	0
Stadshypotek	2,455	2026-06-22	4 000 000	0
			<b>51 737 488</b>	<b>43 486 927</b>

Långfristig del: 32 605 549 kr

Kortfristig del: 19 131 939 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 50 490 293 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	64 150 000	64 150 000
	<b>64 150 000</b>	<b>64 150 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	792 041	793 727
Upplupen Ränta	78 537	56 151
Upplupen revisionskostnad	32 000	32 000
Upplupen elkostnad	155 144	116 628
Upplupen vattenkostnad	40 205	37 299
Upplupna kostnader uppvärmning	93 954	82 250
Upplupna kostnader renhållning	19 074	19 511
Upplupet styrelsearvode	136 500	135 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	43 500	40 000
	<b>1 390 955</b>	<b>1 312 566</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Monica Azzarri  
Ordförande

Gunilla Kjellemar  
Ledamot

Gudrun Nyqvist  
Ledamot

Johan Ringkvist  
Ledamot

Anna-Stina Lindkvist  
Ledamot

Linda Hellström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor  
Forvis Mazars AB

Rosalie Brondén  
Förtroendevald revisor