

Årsredovisning för

Brf Nattugglan 14

718000-0486

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattugglan 14, 718000-0486 får härmed avge årsredovisning för 2025.

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 1962-12-18 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-08-30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nattugglan 14. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 3 939 kvm. Marken är på 1 910 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

- 19 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 38 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1962.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susan Grape	Ledamot ordförande
Mimmi Jörtsö	Ledamot
Christer Regebro	Ledamot
Bengt Karlsson	Suppleant
Cecilia Eriksson	Suppleant
Maritha Larsson	Suppleant

Revisor: Torbjörn Schödin

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Stephan Blomkvist och Per Carlsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 59 973 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytte hissar för 3.5 miljoner.
- Armatur i alla biutrymmen.
- Installation av fågelskyddspinnar på taket.
- Ombyggnad av fläktrummet.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 68.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 93.

Under räkenskapsåret har 8 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 629	2 579	2 320	2 243
Resultat efter finansiella poster	-2 560	-605	-175	-45
Soliditet, %	negativt	8	14	16
Sparande per kr/kvm	201	72	46	79
Årsavgift kr/kvm	642	629	571	552
Energikostnad kr/kvm	189	175	168	153
Räntekostnad kr/kvm	81	88	93	40
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 593	1 785	1 840	1 910
Skuldkvot	3,87	2,61	3,12	3
Räntekänslighet	4,04	2,84	3,22	3
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	88	96	97	97

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.

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.

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.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto 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 2025. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	349 000	668 867	269 755	-605 402
Disposition enl årsstämmobeslut			391 387	
Omföring av föreg. års resultat			-605 402	605 402
Avsättning underhållsfond enl årsstämmobeslut		142 800		
Anspråktagande underhållsfond enl. årsstämmobeslut		-640 695		
Årets resultat				-2 559 851
Belopp vid årets slut	349 000	170 972	55 740	-2 559 851

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	55 740
årets resultat	-2 559 851
Summa balanserat resultat	-2 504 111
disponeras för	
avsättes till underhållsfond	142 800
uttages ur underhållsfond med anledning av renoveringar	-313 772
balanseras i ny räkning	-2 333 139
Att i ny räkning överförs	-2 504 111

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 629 424	2 579 088
Övriga rörelseintäkter	2	252 504	12 113
Summa rörelseintäkter		2 881 928	2 591 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 496 741	-2 229 600
Övriga externa kostnader	4	-134 345	-128 364
Personalkostnader		-138 633	-148 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 856	-354 856
Summa rörelsekostnader		-5 124 575	-2 861 357
Rörelseresultat		-2 242 647	-270 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 627	10 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 831	-345 576
Summa finansiella poster		-317 204	-335 246
Resultat efter finansiella poster		-2 559 851	-605 402
Resultat före skatt		-2 559 851	-605 402
Årets resultat		-2 559 851	-605 402

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 658 975	8 013 831
Summa materiella anläggningstillgångar		7 658 975	8 013 831
Summa anläggningstillgångar		7 658 975	8 013 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9	6 378
Insats i organisationer		3 500	3 500
Övriga fordringar		2 010	21 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 473	31 058
Summa kortfristiga fordringar		148 992	62 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		808 946	206 240
Summa kassa och bank		808 946	206 240
Summa omsättningstillgångar		957 938	268 594
SUMMA TILLGÅNGAR		8 616 913	8 282 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		349 000	349 000
Fond för yttre underhåll		170 972	668 867
Summa bundet eget kapital		519 972	1 017 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		55 740	269 755
Årets resultat		-2 559 851	-605 402
Summa fritt eget kapital		-2 504 111	-335 647
Summa eget kapital		-1 984 139	682 220
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,8	9 889 288	6 740 450
Summa långfristiga skulder		9 889 288	6 740 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		324 912	289 912
Förskottsbetalda årsavgifter		6 957	236 454
Leverantörsskulder		163 298	153 359
Skatteskulder		13 084	9 468
Övriga skulder		86 970	90 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	116 543	79 850
Summa kortfristiga skulder		711 764	859 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 616 913	8 282 425

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 559 851	-605 402
Avskrivningar	354 856	354 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 204 995	-250 546
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-86 638	-4 482
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-182 991	117 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 474 624	-138 012
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	
Amortering av låneskulder	-316 162	-217 434
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 183 838	-217 434
 Årets kassaflöde	709 214	-355 446
Likvida medel vid årets början	206 240	561 686
Likvida medel vid årets slut	915 454	206 240

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	100 800	100 800
Årsavgifter	2 528 311	2 478 180
Övrigt	313	108
Summa	2 629 424	2 579 088

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga intäker	252 504	12 113
Summa	252 504	12 113

Not 3 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	162 587	134 924
Snöröjning/sandning	12 688	19 906
Städning entreprenad	2 049	3 235
OVK / Energideklaration		74 406
Summa	177 324	232 471

Reparationer

Löpande underhåll	3 242 821	846 408
Trädgård	2 221	4 472
Summa	3 245 042	850 880

Taxebundna kostnader

El	102 767	108 078
Värme	449 770	365 496
Vatten	193 636	214 066
Sophämtning/renhållning	104 177	106 441
Summa	850 350	794 081

Övriga driftskostnader

Försäkring	9 615	115 965
Självrisk		34 873
Kabel-tv	62 996	63 978
Förbrukningsmaterial	10 041	6 683
Övrigt	24 142	19 829
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	117 231	110 839
Summa	224 025	352 167

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	4 496 741	2 229 600
-------------------------------	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	1 807	238
Telefonkostnader	16 387	17 083
Datakommunikation	13 931	13 633
Portokostnader	904	216
Extern revisor	3 500	3 500
Förvaltningskostnader	84 932	89 012
Bankkostnader	3 938	4 682
Övriga externa kostnader	8 946	
Summa	134 345	128 364

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 726 314	17 726 314
	17 726 314	17 726 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 712 483	-9 357 627
-Årets avskrivning enligt plan	-354 856	-354 856
	-10 067 339	-9 712 483
Redovisat värde vid årets slut	7 658 975	8 013 831
Taxeringsvärde byggnader:	38 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 600 000	15 600 000
	52 600 000	47 600 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	324 912	289 912
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 299 648	1 159 648
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 589 640	5 580 802
	10 214 200	7 030 362

Banklån

	Belopp 2025-12-31	Bundet till	Räntesats
Stadshypotek 756359	6 740 450	2028-09-30	3,30%
Sadshypotek 824943	3 473 750	2026-03-01	3,03%
	10 214 200		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	9 064	1 289
Upplupna kostnader	107 478	78 560
	116 542	79 849

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 966 000	11 966 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 20 april 2026.

Eskilstuna, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Susan Grape

Mimmi Jörtsö

Christer Regebro

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Torbjörn Schödin
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Nattugglan 14.pdf

(98397 byte)

SHA-512: 7344d4f4e0a9a7256eb25cba56534ad207055
be73c9c35991a82e91611ac45522fa733195a17c72c398
48edbd4d1fa303f81a176877a82eb69294d19ec79a9d7

Underskrifter

2026-04-24 09:48:48 (CET)



Christer Regebro

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:32:21 (CET)



Rose-Marie Mimmi Jörtsö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 17:03:57 (CET)



Susan Grape

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 11:14:09 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Nattugglan 14

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:

b12d4e38658ca40b2253073fd9a533b910289330bfd1f0793ff4c791bc64a769cb74299b683ebd949ccda44677b6542b5979412d12797d8ab1e3f8651767de33



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14, 718000-0486

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14 för 2025.

Det är styrelsen som är ansvarig för upprättandet av sammanställningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att sammanställningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att

- sammanställningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring samt att
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att

- föreningens årsmöte kan fastställa sammanställningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Eskilstuna 2026-

Torbjörn Schödin

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Revisionsberättelse Brf Nattugglan 14
2025.pdf

(194992 byte)

SHA-512: 85acbbb0a6de9cb6fdc408db7ce536a4b6394
cc85b69ee646037c5faa70e20213b2ae591fd06182277d
66a6ddc9f98126ea7aacff66c9b04212e60de8125c1cb

Underskrifter

2026-04-24 11:15:20 (CET)



John Torbjörn Schödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Nattugglan 14

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:

d49fce67ea03cbddfc60541884017be9e7873fbbab09e83b02a5fad320120c7a84ceea17dca56314c40c4bb39d1192aa19b9f536f815fe879472ad7b076e96
11



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.