



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nattljuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nattljuset 21-23, 31, 35-36, 38-41	2018	Landskrona

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB fram till 20231201 därefter hos Written Insurance AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2018

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 2100 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Charlotte Risell	Ordförande
Christian Gustafsson	Styrelseledamot
Maria Kvist	Styrelseledamot
Martin Äng	Styrelseledamot
Östen Ingemar Glimberg	Styrelseledamot
Lesley Holmberg	suppleant
Robin Alexander Sjöholm	Suppleant

### Valberedning

Sophia Svanbäck och Björn Helgesson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Cecilia Ståhl    Auktoriserad revisor    Nyström & Partner Revision KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Med anledning att beslut två kring ändring av stadgar behövdes fattas.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Spolning av avloppsstammar/avloppsrör i lägenheterna

**2022-2023** ● Brandskyddsåtgärder i skiljevägg mellan lägenheterna.

## Planerade underhåll

**2025** ● Tvätta putsfasad (norrvidan)

**2024** ● Måla trädörrar (entrédörrar)

OVK Obligatorisk ventilationskontroll inkl. rensa ventilationskanaler

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    SBC

Brandskyddsåtgärder    AB Ekbladhs Måleri samt Prefire Syd AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nattljusets samfällighetsförening, med en andel på 20.4%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Nattljuset ga:1 som hanterar vägar och belysning i området.

## Övrig verksamhetsinformation

Fastigheterna bebyggdes 2018 och består av 10 småhus med 20 bostadsrättslägenheter.

Alla lägenheter är 4 rok.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har amorterat ner ett av våra lån med 500 000 kr i samband med att räntan skulle omförhandlas 2023-12-01.

Styrelsen valde att binda lånet på 2 år med anledning av oron på räntemarknaden. Ny ränta blev 4,44%.

Avgiftshöjningarna beror på de högre räntorna vi fått på två av lånen samt kommer att få under 2024 på det tredje lånet

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11% och 2023-10-01 med 8%.

### **Förändringar i avtal**

Avtalet för den ekonomiska förvaltningen har omförhandlats med SBC.

### **Övriga uppgifter**

Föreningen har genomfört stadgeändringar genom att ha tagit första beslutet på stämman 2023-06-13 samt ett andra beslut på extrastämman 2023-09-25.

Föreningen har slutfört projektet med brandskyddsåtgärderna med AB Ekbladhs Måleri och Prefire Syd AB.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 34 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 410 154	1 235 897	1 204 045	1 240 094
Resultat efter fin. poster	-631 451	-630 277	-796 023	-796 339
Soliditet (%)	62	61	61	61
Yttre fond	547 588	420 000	315 000	210 000
Taxeringsvärde	32 673 000	32 673 000	32 673 000	25 318 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 799	12 163	12 287	12 413
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 799	12 163	12 287	12 413
Sparande per kvm totalyta, kr	168	160	100	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	41	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	31	38	41	48
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,63	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 109 114 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avgifterna har inte höjts sen inflyttningen 2018-2019 vilket gjorde att en höjning behövdes för att komma i fatt mot tappat index och inflation.

Föreningen är relativt nybyggd och därav har vi höga avskrivningar. Våra räntor steg med ca 131 000 kr vilket också gjorde att vi behövde höga avgifterna i två omgångar under 2023 med 11 respektive 8%. För 2024 har vi höjt ytterligare 15% för att vårt kassaflöde ska bli okej. Framöver tänker vi att räntorna förhoppningsvis sjunker och att det leder till att vi får bättre resultat och pengar för framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 090 000	-	-	45 090 000
Fond, yttre underhåll	420 000	-	127 588	547 588
Balanserat resultat	-4 004 702	-630 277	-127 588	-4 762 566
Årets resultat	-630 277	630 277	-631 451	-631 451
<b>Eget kapital</b>	<b>40 875 022</b>	<b>0</b>	<b>-631 451</b>	<b>40 243 571</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 634 979
Årets resultat	-631 451
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 588
<b>Totalt</b>	<b>-5 394 017</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	13 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 380 267</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 410 154	1 235 897
Övriga rörelseintäkter	3	0	102 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 410 154</b>	<b>1 338 379</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-149 964	-169 078
Övriga externa kostnader	9	-121 188	-162 736
Personalkostnader	10	-79 381	-68 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-970 262	-965 483
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 320 794</b>	<b>-1 365 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 359</b>	<b>-27 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 134	4 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-737 945	-607 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-720 811</b>	<b>-602 988</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-631 451</b>	<b>-630 277</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-631 451</b>	<b>-630 277</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	64 137 142	63 511 534
Pågående projekt	13	0	1 014 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 137 142</b>	<b>64 525 637</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 137 142</b>	<b>64 525 637</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 207	6 274
Övriga fordringar	14	1 060 180	2 657 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 743	40 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 119 130</b>	<b>2 704 373</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		35 257	50 194
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>35 257</b>	<b>50 194</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 154 386</b>	<b>2 754 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 291 529</b>	<b>67 280 204</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 090 000	45 090 000
Fond för yttre underhåll		547 588	420 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 637 588</b>	<b>45 510 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 762 566	-4 004 702
Årets resultat		-631 451	-630 277
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 394 017</b>	<b>-4 634 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 243 571</b>	<b>40 875 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 176 374	16 846 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 176 374</b>	<b>16 846 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		7 514	0
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 600 936	8 697 006
Leverantörsskulder		11 760	648 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	251 374	213 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 871 584</b>	<b>9 558 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 291 529</b>	<b>67 280 204</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>89 359</b>	<b>-27 288</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	970 262	965 483
	<b>1 059 621</b>	<b>938 194</b>
Erhållen ränta	17 134	4 147
Erlagd ränta	-715 417	-600 663
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>361 339</b>	<b>341 678</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	150 144	3 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-613 736	147 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-102 253</b>	<b>493 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-581 767	1 335 897
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-581 767</b>	<b>1 385 897</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-766 016	-258 626
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-766 016</b>	<b>-258 626</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 450 036</b>	<b>1 620 696</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 545 473</b>	<b>924 777</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 095 436</b>	<b>2 545 473</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nattluset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 296 600	1 145 201
Vatten, moms	77 926	81 310
Kallvatten, moms	35 633	0
Pantsättningsavgift	0	9 419
Öres- och kronutjämning	-5	-32
<b>Summa</b>	<b>1 410 154</b>	<b>1 235 897</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	12 197
Försäkringsersättning	0	90 285
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>102 482</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Myndighetstillsyn	9 430	15 000
Serviceavtal	2 000	2 500
Förbrukningsmaterial	776	0
<b>Summa</b>	<b>12 206</b>	<b>17 500</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	19 901
Bostadsrättslägenheter	6 562	0
Elinstallationer	1 400	5 510
Fönster	5 363	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 693
Vattenskada	3 100	0
<b>Summa</b>	<b>16 425</b>	<b>31 104</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	13 750	0
<b>Summa</b>	<b>13 750</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	64 065	79 913
<b>Summa</b>	<b>64 065</b>	<b>79 913</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 518	40 790
Korr. fastighetsskatt	0	-229
<b>Summa</b>	<b>43 518</b>	<b>40 561</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 629	1 805
Juridiska åtgärder	0	61 156
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	25 907	25 000
Fritids och trivselkostnader	0	168
Föreningskostnader	788	1 900
Förvaltningsarvode enl avtal	41 199	43 075
Administration	8 335	15 241
Konsultkostnader	33 750	9 810
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
<b>Summa</b>	<b>121 188</b>	<b>162 736</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 300	48 300
Löner till kollektivanst	16 600	0
Övriga arvoden	0	5 100
Arbetsgivaravgifter	14 481	14 971
<b>Summa</b>	<b>79 381</b>	<b>68 371</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	737 912	577 761
Dröjsmålsränta	33	0
Övriga finansiella kostnader	0	29 374
<b>Summa</b>	<b>737 945</b>	<b>607 135</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 494 608	69 844 608
Årets inköp	1 595 870	-2 350 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 090 478</b>	<b>67 494 608</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 983 074	-3 017 591
Årets avskrivning	-970 262	-965 483
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 953 336</b>	<b>-3 983 074</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>64 137 142</b>	<b>63 511 534</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 308 000</i>	<i>11 308 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 270 000	27 270 000
Taxeringsvärde mark	5 403 000	5 403 000
<b>Summa</b>	<b>32 673 000</b>	<b>32 673 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	1 014 103	0
Anskaffningar under året	419 352	1 014 103
Färdigställt under året	-1 433 455	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 014 103</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Momsavräkning	0	187
Klientmedel	0	1 442 068
Övriga kortfristiga fordringar	0	162 415
Transaktionskonto	169 045	0
Borgo räntekonto	891 134	1 053 211
<b>Summa</b>	<b>1 060 180</b>	<b>2 657 881</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	36 298	40 218
Upplupna intäkter	4 445	0
<b>Summa</b>	<b>40 743</b>	<b>40 218</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Sparbanken	2024-06-01	1,59 %	8 423 600	8 512 280
Sparbanken	2025-12-01	4,44 %	7 922 720	8 511 376
Handelsbanken	2027-06-01	4,27 %	8 430 990	8 519 670
<b>Summa</b>			<b>24 777 310</b>	<b>25 543 326</b>
Varav kortfristig del			8 600 936	8 697 006

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 447 230 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 284	0
Uppl kostn räntor	29 000	6 472
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	31 200
Förutbet hyror/avgifter	136 380	125 886
<b>Summa</b>	<b>251 374</b>	<b>213 558</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 600 000	26 600 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ett lån som kommer att skrivas om per 2024-06-01. I budgeten för 2024 tog styrelsen höjd för ett högre ränteläge även på detta lånet. Vi kommer i början av 2024 att utföra radonmätning efter att vi blivit anmodade av Landskrona kommun. Mätningen görs i alla fastigheter men i en av lägenheterna. Resultaten ska vara inlämnade till kommunen senast 24 maj 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Landskrona

---

Charlotte Risell  
Ordförande

---

Christian Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Maria Kvist  
Styrelseledamot

---

Martin Äng  
Styrelseledamot

---

Östen Ingemar Glimberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Nyström & Partner Revision KB  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 10:36

DOCUMENT ID:

SyMYqjKuX0

ENVELOPE ID:

ryeKqiFdXC-SyMYqjKuX0

DOCUMENT NAME:

Brf Nattljuset, 769634-3529 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHARLOTTE RISELL risellcharlotte@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 10:42 20.05.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/22) IP: 94.234.98.149
2. CHRISTIAN GUSTAFSSON christian.gustafsson@gcgruppen.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:33 20.05.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/04) IP: 31.208.68.186
3. Maria Kvist kvistatorp@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 20:32 20.05.2024 20:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/11) IP: 155.4.129.129
4. ÖSTEN INGEMAR GLIMBERG ramegni2010@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 21:40 20.05.2024 21:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/01) IP: 78.68.138.58
5. MARTIN ÄNG martinang@live.se	Signed Authenticated	28.05.2024 09:04 28.05.2024 09:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/05) IP: 46.162.109.97
6. CECILIA STÅHL cecilia.stahl@crowe.se	Signed Authenticated	28.05.2024 10:12 28.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/17) IP: 89.160.0.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

Till föreningsstämman i Brf Natljluset  
Org.nr. 769634-3529

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Natljluset för år 2023.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nattljuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### **Revisorers ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 10:12

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.05.2024 10:36

DOCUMENT ID:

rkVtcsYd7A

ENVELOPE ID:

rytcotOmA-rkVtcsYd7A

DOCUMENT NAME:

Brf Nattljuset 2023 - Revisionsberättesle.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA STÅHL	Signed	28.05.2024 10:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/03/17)
cecilia.stahl@crowe.se	Authenticated	28.05.2024 10:12	Low	IP: 89.160.0.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed