

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nattvakten 3 i
Eskilstuna
org.nr. 718000-1062

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nattvakten 3 i Eskilstuna får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt 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.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 112 536 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 134% till 98%.

I resultatet ingår avskrivningar med 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 3 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns två byggnader med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Heljestrandsgatan 6 A-B och Torshällavägen 5 A-C i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	23
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	22



Total tomtarea	3 683 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 493 m ²
Årets taxeringsvärde	33 428 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsdrift, ekonomisk och teknisk förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Tele2	Bredband, telefoni och IP telefoni
Folksam/Arthur J Gallagher Proinova AB	Fastighetsförsäkring
Anticimex AB	Brandsläckarservice
TOPP Tjänster i Mälardalen AB	Trappstädning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar s.k. komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersätta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för 2024–2032 är inte komplett och kommer därför att uppdateras under 2026. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 167 tkr, 0,5% av fastighetens taxeringsvärde, enligt stadgarna.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och renovering badrum	1993
Balkongrenovering	1998
Bredbandsinstallation	2006
Byte till säkerhetsdörrar	2007
Markarbeten	2008
Byte garageportar	2008
Modernisering tvättstuga	2009
Relining källaravlopp	2009
Takrenovering	2010
Renovering tvättstuga	2013
Fasadtvätt	2014
Skärmtak över entréer	2017
Dosor till portkod	2017
Källardörr Heljestrandsgatan	2018
Motorvärmare	2018
Byte VVS pump	2019
Byte elcentral, armaturer, ventilationsfläkt	2020
Golvlyft	2020–2021
Dörrar	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av 7 fläktar	68 227
Byte av 6 elmotorer på garageportar	50 125

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Två nya torkskåp	2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Eriksson	Ordförande	2026
Lena Eriksson	Sekreterare	2027
Juan Almanza Zamudio	Ledamot	2026
Fredrik Johansson	Ledamot	2026
Anton Keil	Ledamot	2027
Emma Sundqvist	Ledamot	2027
Eva Vasberg	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Lill Fritz	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denice Nyström	Auktoriserad revisor	2026
Mikael Becker	Förtroendevald revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 januari 2025 då avgiften höjdes med 2%. Hyrorna för garage höjdes med 80 kr per månad och parkeringsplatserna med 50 kr per månad från och med 1 oktober 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% fr.o.m. 1 april 2026 med retroaktivt fr.o.m. 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (Individuell Mätning och Debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).



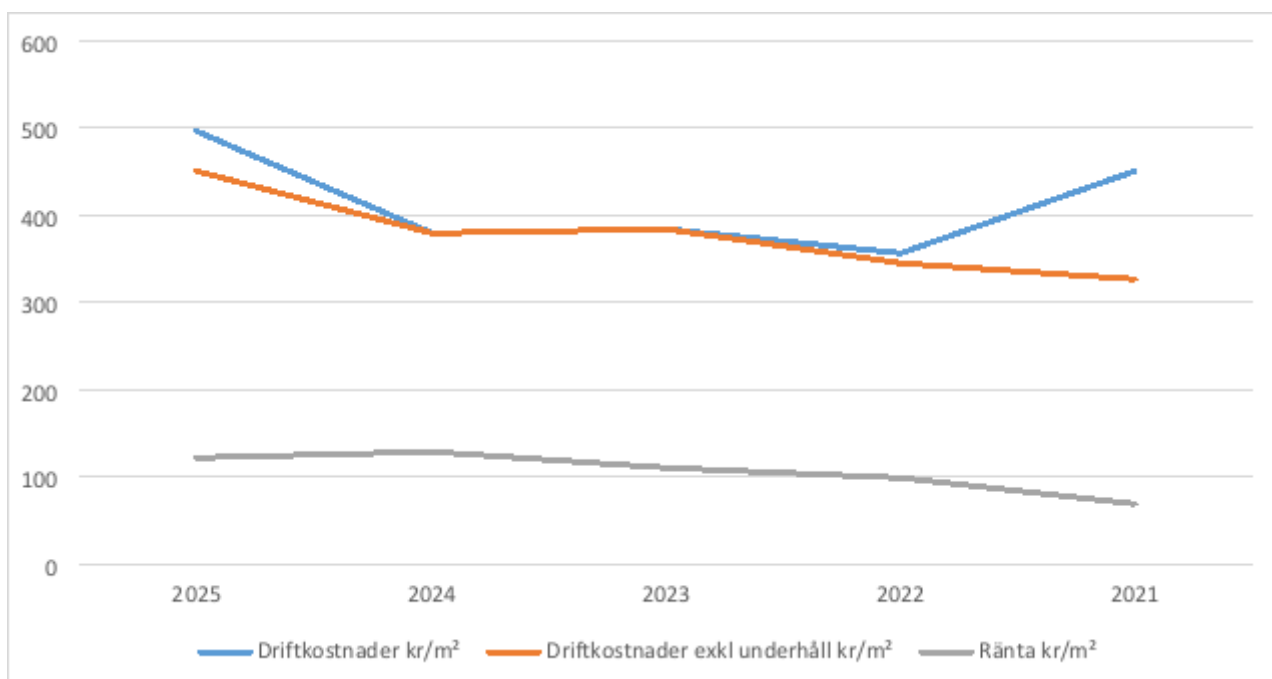
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 890	1 859	1 859	1 821	1 807
Rörelsens intäkter	1 891	1 863	1 887	1 848	1 819
Resultat efter finansiella poster*	-76	177	239	255	57
Årets resultat	-76	177	239	255	57
Resultat exkl. avskrivningar	125	373	436	451	248
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-43	223	286	301	248
Balansomslutning	12 023	12 445	12 396	12 542	12 584
Årets kassaflöde	-325	85	36	57	-257
Soliditet %*	22	22	21	19	17
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	17	26	123	15
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar men inkl. amorteringar kommande verksamhetsår	98	134	139	128	218
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	91	93	94
Avgifts- och hyresbortfall %	0,3	0,1	0,5	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	703	689	689	689	689
Driftkostnader kr/kvm	497	380	384	357	449
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	450	380	384	334	326
Energikostnad kr/kvm*	264	229	214	215	204
Underhållsfond kr/kvm	237	217	157	97	50
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	60	60	60	0
Sparande kr/kvm*	97	150	175	195	222
Ränta kr/kvm	122	127	109	99	69
Skuldsättning kr/kvm*	3 533	3 663	3 772	3 910	4 040
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 533	3 663	3 772	3 910	4 040
Räntekänslighet %*	5,0	5,3	5,5	5,7	5,9

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förlust

Årets förlust beror på ökade driftskostnader och framför allt på genomförda underhåll samt ökade reparationskostnader. Föreningen har inte ett sparande som ligger i nivå med underhållsplanens krav, vilket medför att vid större komponentbyten/underhåll kommer finansiering ske genom nya lån vilket medför ökade räntekostnader. Föreningens underhållsplan är inte komplett och kommer att uppdateras under 2026. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6% fr.o.m. 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 900	1 718 958	541 090	214 411	177 076
Disposition enl. årsstämmobeslut				177 076	-177 076
Reservering underhållsfond			167 140	-167 140	
Ianspråktagande av underhållsfond			-118 352	118 352	
Förändring uppskrivningsfond 2023–2025*		-133 109		133 109	
Årets resultat					-76 336
Vid årets slut	115 900	1 585 849	589 878	475 808	-76 336

*Förändring uppskrivningsfond motsvarande avskrivning uppskrivning byggnad med 44 369,75 kr per år.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	524 597
Årets resultat	-76 336
Årets fondreservering enligt stadgarna	-167 140
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 352

Summa **399 473**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **399 473**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 889 992	1 858 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	4 415
Summa		1 890 532	1 863 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 238 991	-946 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 518	-173 968
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-52 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-200 879	-196 352
Summa rörelsekostnader		-1 663 956	-1 369 403
Rörelseresultat		226 576	493 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	194	289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-303 106	-317 165
Summa finansiella poster		-302 912	-316 876
Resultat efter finansiella poster		-76 336	177 076
Årets resultat		-76 336	177 076



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 875 856	10 819 971
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	319 261	330 608
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	130 500
Summa materiella anläggningstillgångar		11 195 117	11 281 079
Summa anläggningstillgångar		11 195 117	11 281 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 800	0
Övriga fordringar	Not 14	11 249	16 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	122 861	131 826
Summa kortfristiga fordringar		136 910	147 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	690 960	1 016 357
Summa kassa och bank		690 960	1 016 357
Summa omsättningstillgångar		827 870	1 164 287
Summa tillgångar		12 022 987	12 445 366



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 900	115 900
Uppskrivningsfond		1 585 849	1 718 958
Fond för yttre underhåll		589 878	541 090
Summa bundet eget kapital		2 291 627	2 375 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		475 809	214 411
Årets resultat		−76 336	177 076
Summa fritt eget kapital		399 473	391 488
Summa eget kapital		2 691 099	2 767 435
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 122 500	3 050 310
Summa långfristiga skulder		5 122 500	3 050 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 686 140	6 082 330
Leverantörsskulder	Not 18	124 842	224 348
Skatteskulder	Not 19	5 921	9 528
Övriga skulder	Not 20	75 293	17 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	317 192	293 652
Summa kortfristiga skulder		4 209 388	6 627 621
Summa eget kapital och skulder		12 022 987	12 445 366



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	226 576	493 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 879	196 352
	427 456	690 305
Erhållen ränta	194	289
Erlagd ränta	-304 764	-305 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 885	385 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	11 020	-30 209
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-20 386	130 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 520	485 939
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-245 417	0
Investeringar i pågående byggnation	130 500	-130 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 917	-130 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-324 000	-270 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-324 000	-270 414
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-325 397	85 025
Likvida medel vid årets början	1 016 357	931 332
Likvida medel vid årets slut	690 960	1 016 357



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelas på väsentliga komponenter.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt avgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	119
Byggnad specialanpassningar, styrövervakning inre underhåll	Linjär	119
Byggnad stammar badrum	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	35
Byggnad elinstallationer, tekniska	Linjär	40
Byggnad elinstallationer, exteriörbelysning	Linjär	25
Byggnad elinstallationer, belysning vind/källare	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt, inre underhåll	Linjär	25
Byggnad ventilation, styr och övervakning	Linjär	15
Byggnad ventilation, tekniska installationer	Linjär	25
Byggnad installationer, rest	Linjär	50
Byggnad tak, yttertak	Linjär	40
Markinventarier, grind	Linjär	15
Uppskrivning stomkompletteringar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 751 742	1 717 344
Hyror, lokaler	4 200	4 200
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, p-platser	65 999	65 998
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 050	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-209	-155
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 716	8 501
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	2
Summa nettoomsättning	1 889 992	1 858 940

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	540	4 415
Summa övriga rörelseintäkter	540	4 415

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-118 352	0
Reparationer	-78 845	-32 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 308	-80 660
Försäkringspremier	-71 294	-63 655
Kabel- och digital-TV	-23 780	-23 564
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 778	0
Serviceavtal	0	-7 241
Snö- och halkbekämpning	0	-3 422
Förbrukningsinventarier	-31 896	-4 865
Fordons- och maskinkostnader	-1 200	-23 490
Vatten	-142 798	-129 868
Fastighetsel	-73 743	-60 270
Uppvärmning	-442 758	-379 827
Sophantering och återvinning	-72 431	-73 785
Förvaltningsarvode drift	-88 806	-63 676
Summa driftskostnader	-1 238 991	-946 834



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 775	-120 053
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-20 867
Övriga förvaltningskostnader	-5 340	-5 487
Kreditupplysningar	-1 370	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 704	-11 460
Representation	-8 810	-6 317
Kontorsmateriel	-1 500	-1 200
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-61
Bankkostnader	-2 868	-2 944
Övriga externa kostnader	-2 151	-3 929
Summa övriga externa kostnader	-171 518	-173 968

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sociala kostnader	-12 568	-12 249
Summa personalkostnader	-52 568	-52 249

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-177 754	-177 754
Avskrivning Markinventarier	-11 779	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 252
Avskrivning Installationer	-11 346	-11 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-200 879	-196 352

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	116	83
Övriga ränteintäkter	78	206
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	194	289

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-303 086	-317 127
Övriga räntekostnader	-20	-38
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-303 106	-317 165

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 974 214	8 974 214
Mark	5 555 160	5 555 160
	14 529 374	14 529 374
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markinventarier; installation av grind	245 417	0
	245 417	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 774 791	14 529 374

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 339 621	-5 206 237
Markinventarier	0	0
	-5 339 621	-5 206 237
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-133 384	-133 384
Årets avskrivning markinventarier	-11 779	0
	-145 163	-133 384
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 484 784	-5 339 621

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	2 200 000	2 200 000
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-569 782	-525 412
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-44 370	-44 370
	1 585 848	1 630 218
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 875 856	10 819 971

Varav

Byggnader	5 087 058	5 264 811
Mark	5 555 160	5 555 160
Markinventarier	233 638	0

Taxeringsvärden

Bostäder	33 000 000	29 600 000
Lokaler	428 000	405 000
Totalt taxeringsvärde	33 428 000	30 005 000
varav byggnader	24 012 000	19 989 000
varav mark	9 416 000	10 016 000

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna 2073. Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	39 558	39 558
Installationer	567 318	567 318
	606 876	606 876
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	606 876	606 876

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-39 558	-32 306
Installationer	-236 710	-225 364
	-276 268	-257 670

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-7 252
Installationer	-11 346	-11 346
	-11 346	-18 598

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-39 558	-39 558
Installationer	-248 057	-236 710

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-287 615	-276 268
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	319 261	330 608
---	----------------	----------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	319 261	330 608

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installation av grind	130 500	130 500
Omföring till markinventarier	-130 500	0
Vid årets slut	0	130 500



Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 800	61
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-61
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 800	0

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 249	16 104
Summa övriga fordringar	11 249	16 104

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 962	71 294
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 084	31 230
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 693	5 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 122	23 408
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 861	131 826

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	10 000
Transaktionskonto	690 960	1 006 357
Summa kassa och bank	690 960	1 016 357

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 808 640	9 132 640
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 656 140	-5 834 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-248 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 122 500	3 050 310

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	2,80%	2026-03-30	651 830,00	0,00	46 000,00	605 830,00
Stadshypotek	4,01%	2026-04-30	3 298 310,00	0,00	248 000,00	3 050 310,00
Stadshypotek	2,64%	2027-06-30	5 182 500,00	0,00	30 000,00	5 152 500,00
Summa			9 132 640,00	0,00	324 000,00	8 808 640,00

*Senast kända räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i Handelsbanken om 605 830 kr och 3 050 310 kr som kortfristig skuld samt amortering på 30 000 kr på lån 5 152 500 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera 324 000 kr.



Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	45 398	70 133
Ej reskontraförda leverantörsskulder	79 444	154 215
Summa leverantörsskulder	124 842	224 348

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 921	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	9 528
Summa skatteskulder	5 921	9 528

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	57 377	0
Medlemmarnas reparationsfonder	17 764	17 764
Utlägg kassör	152	0
Summa övriga skulder	75 293	17 764

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 037
Upplupna räntekostnader	20 386	22 044
Upplupna elkostnader	6 827	5 952
Upplupna vattenavgifter	12 363	11 136
Upplupna värmekostnader	50 709	45 003
Upplupna kostnader för renhållning	5 287	5 871
Upplupna revisionsarvoden	0	18 750
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 802	8 835
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 249	124 024
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 192	293 652

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 630 000	11 630 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6% fr.o.m. 1 april 2026 med retroaktivt fr.o.m. 1 januari 2026.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-22 Eskilstuna

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Eriksson

Lena Eriksson

Juan Almanza Zamudio

Anton Keil

Emma Sundqvist

Eva Vasberg

Fredrik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats datumet enligt digital signering

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Mikael Becker
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578811717

Dokument

Brf Nattvakten 3 Årsredovisning 2025 306641 Huvuddokument 22 sidor Startades 2026-05-22 11:30:53 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK) Kuivalainen (BK) Färdigställt 2026-05-26 10:24:50 CEST (+0200)	Bilagor 2025 306641.pdf Bilaga 1 6 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)
---	--

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK) Riksbyggen birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se
--

Signerare

Magnus Eriksson (ME) Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna magnus.ericsson@hotmail.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ERIKSSON" Signerade 2026-05-25 08:00:44 CEST (+0200)	Lena Eriksson (LE) Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna lena@leredo.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Iréne Eriksson" Signerade 2026-05-22 11:53:16 CEST (+0200)
Juan Almanza Zamudio (JAZ) Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna careliigatan@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JUAN ALMANZA ZAMUDIO" Signerade 2026-05-22 12:23:34 CEST (+0200)	Anton Keil (AK) Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna anton.keil.1993@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON SAMUEL KEIL" Signerade 2026-05-22 12:43:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578811717

Emma Sundqvist (ES)

Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

eriksson.evelina.emma@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Evelina Sundqvist"

Signerade 2026-05-22 18:32:56 CEST (+0200)

Eva Vasberg (EV)

Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

eva.vasberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
VASBERG"

Signerade 2026-05-22 14:36:25 CEST (+0200)

Fredrik Johansson (FJ)

Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

fredrik_wolf@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK JOHANSSON"

Signerade 2026-05-22 12:22:34 CEST (+0200)

Denice Nyström (DN)

Baker Tilly Rådek AB

denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENICE NYSTRÖM"

Signerade 2026-05-26 10:24:50 CEST (+0200)

Mikael Becker (MB)

Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

mickebecker69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL BECKER"

Signerade 2026-05-25 09:07:29 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578811717

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

Org.nr 718000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 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. 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 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 Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

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.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
auktoriserad revisor

Mikael Becker
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578820245

Dokument

Revisionsberättelse Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna 250101-251231

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-05-22 12:57:54 CEST (+0200) av Birgitta

Kuivalainen (BK)

Färdigställt 2026-05-26 10:24:58 CEST (+0200)

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK)

Riksbyggen

birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Becker (MB)

Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

mickebecker69@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL BECKER"

Signerade 2026-05-22 19:11:43 CEST (+0200)

Denice Nyström (DN)

Baker Tilly Rådek AB

denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENICE NYSTRÖM"

Signerade 2026-05-26 10:24:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5–10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10–20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 238 991	946 834
Övriga externa kostnader	171 518	173 968
Personalkostnader	52 568	52 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	200 879	196 352
Finansiella poster	302 912	316 876
Summa kostnader	1 966 868	1 686 279

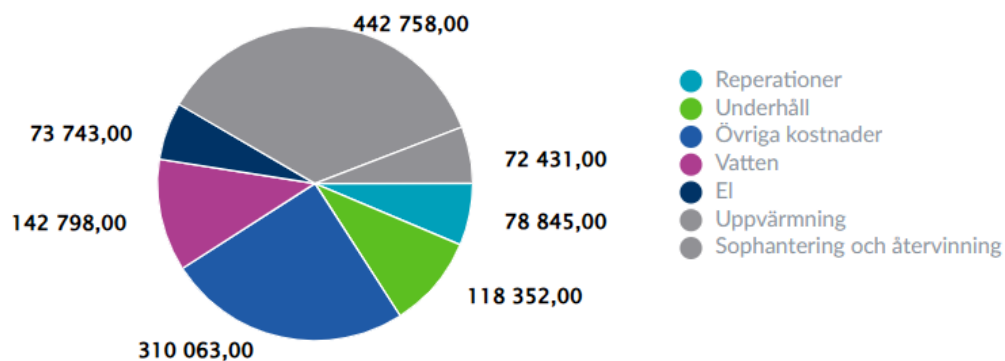
Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel extra	357	0
Utemiljö grund	35 438	10 666
Systematiskt brandskyddsarbete	7 778	0
Serviceavtal	0	7 241
Städ grund	53 011	53 010
Snö- och halkbekämpning	0	3 422
Rep bostäder utg för köpta tj	6 000	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	26 250
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	906
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4 318
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 543	0
Rep install utg för köpta tj El	16 516	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 437	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 174	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	29 569	0
Rep markytor utg för köpta tj	309	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	13 298	1 038
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	68 227	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	50 125	0
Fastighetsel	73 743	60 270
Uppvärmning	442 758	379 827
Vatten	142 798	129 868
Avfallshantering	66 853	73 785
Hyra container	5 578	0
Fastighetsförsäkring	71 294	63 655
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23 780	23 564
Fastighetsskatt	85 308	80 660
Förbrukningsinventarier	30 239	0
Förbrukningsmaterial	1 657	4 865
Övriga kostnader för transportmedel	1 200	23 490
Summa driftkostnader	1 238 991	946 834

Driftkostnadsfördelning



Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Nattvakten
3 i Eskilstuna i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

