

Årsredovisning för
BRF Nattvakten 2
718000-1245

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nattvakten 2, 718000-1245 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 1952-12-31 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-09-09.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 6. Fastigheten omfattar 48 lägenheter med boyta på 2 520 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten omfattar även 2 lokaler med en yta av 155 kvm, uthyrda av föreningen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

27 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 3 150 m². Bostadsytan är på 2 520 m², lokalytan är på 155 m². Nybyggnadsår 153, om- eller tillbyggnadsår 1995. Värdeår 1953. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB. Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jarmo Skepparberg

Leif Björklund

Hanna-Maria Jokela

Iwonna Madsen

Susanna Raske

Tobias Olaussen

Ledamot, Ordförande

Ledamot, Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Revisor: Per-Erik Oskarsson

Revisor suppleant: Anneli Strömberg

Valberedning:

Styrelsen är tillsatt som valberedare.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt årsavgifterna med 2% från 2023-01-01.

Föreningen har även höjt avgifterna för p-platser, garage och kabeltv från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 48.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60.

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse ägt rum.

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

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	186 360	313 251	481 670	-164 279
Disposition enl årsstämmobeslut			-254 579	164 279
Avsättning enligt stämmobeslut		90 300		
Årets resultat				-77 742
Belopp vid årets slut	186 360	403 551	227 091	-77 742

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 732 772	1 640 712	1 639 502	1 610 456
Resultat efter finansiella poster	-77 742	-164 279	38 676	45 360
Soliditet %	12,8	13,8	15,9	15,5
Sparande per kr/kvm	44	11	87	90
Årsavgift kr/kvm	634	617	617	607
Energikostnad kr/kvm	181	159	166	142
Räntekostnad kr/kvm	93	52	35	37
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 719	1 776	1 832	1 879
Skuldkvot %	2,65	2,89	2,99	3,12
Räntekänslighet %	2,88	3,05	3,15	3,29
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	92	95	95	95

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 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 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll/investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	227 091
årets resultat	-77 742
Summa balanserat resultat	149 349
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	90 300
balanseras i ny räkning	59 049
Att i ny räkning överförs	149 349

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 732 772	1 640 712
Övriga rörelseintäkter		5 256	4 818
Summa rörelseintäkter		1 738 028	1 645 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 256 863	-1 369 523
Övriga externa kostnader	3	-67 448	-60 726
Personalkostnader		-63 070	-50 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 933	-194 933
Summa rörelsekostnader		-1 582 314	-1 675 842
Rörelseresultat		155 714	-30 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 880	3 978
Räntekostnader		-248 336	-137 945
Summa finansiella poster		-233 456	-133 967
Resultat efter finansiella poster		-77 742	-164 279
Resultat före skatt		-77 742	-164 279
Årets resultat		-77 742	-164 279

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 299 487	4 494 420
Summa materiella anläggningstillgångar		4 299 487	4 494 420
Summa anläggningstillgångar		4 299 487	4 494 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bredband		53 246	53 246
Kundfordringar		4 700	-
Övriga fordringar		443	27 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 223	-1
Summa kortfristiga fordringar		111 612	80 690
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		414 005	414 005
Summa kortfristiga placeringar		414 005	414 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		943 982	935 157
Summa kassa och bank		943 982	935 157
Summa omsättningstillgångar		1 469 599	1 429 852
SUMMA TILLGÅNGAR		5 769 086	5 924 272

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		186 360	186 360
Fond för yttre underhåll		403 551	313 251
Summa bundet eget kapital		589 911	499 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		227 091	481 670
Årets resultat		-77 742	-164 279
Summa fritt eget kapital		149 349	317 391
Summa eget kapital		739 260	817 002
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 597 604	4 749 660
Summa långfristiga skulder		4 597 604	4 749 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		143 615	76 124
Leverantörsskulder		121 213	207 712
Skatteskulder		24 218	8 970
Övriga skulder		27 690	21 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	115 486	42 944
Summa kortfristiga skulder		432 222	357 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 769 086	5 924 272

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-77 741	-164 279
Avskrivningar	194 933	194 933
	<u>117 192</u>	<u>30 654</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-30 922	-20 178
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	74 611	68 845
	<u>160 881</u>	<u>79 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-152 056	-152 056
	<u>-152 056</u>	<u>-152 056</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets Kassaflöde	8 825	-72 735
Likvida medel vid årets början	935 157	1 007 892
Likvida medel vid årets slut	943 982	935 157

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023-12-31	2022-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	133 130	81 540
Årsavgifter	1 528 224	1 498 212
Övrigt	71 418	60 960
Summa	1 732 772	1 640 712

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	111 388	143 430
Snöröjning/sandning	75 250	52 075
Planteringar o underhåll gård	4 496	15 813
Städning entreprenad	57 864	62 773
OVK / Energideklaration	2 593	33 138
Summa	251 591	307 229

Reparationer

Löpande underhåll	90 544	193 044
Summa	90 544	193 044

Taxebundna kostnader

El	50 918	44 296
Värme	298 758	285 006
Vatten	135 014	95 914
Sophämtning/renhållning	75 779	80 697
Summa	560 469	505 913

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 476	69 479
Tomträttsavgäld	150 316	140 110
Kabel-tv	73 004	65 924
Förbrukningsmaterial	60	2 997
Övrigt	19 331	10 935
Summa	268 187	289 445

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

86 072

73 892

Summa

86 072

73 892

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

1 256 863

1 369 523

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kontorsomkostnader	2 758	8 010
Portokostnader	255	658
Hysesförlust	5 856	
Förvaltningskostnader	56 060	49 368
Bankkostnader	2 519	2 690
Summa	67 448	60 726

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 746 643	9 746 643
Utgående anskaffningsvärde	9 746 643	9 746 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 252 223	-5 057 290
-Årets avskrivning enligt plan	-194 933	-194 933
Utgående avskrivning enligt plan	-5 447 156	-5 252 223
Redovisat värde vid årets slut	4 299 487	4 494 420
Taxeringsvärde byggnader:	20 098 000	20 098 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000
	30 098 000	30 098 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 860 514	152 056
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 737 090	608 224
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	3 989 380
	4 597 604	4 749 660

Banklån

	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	851 563	6,03%	2024-01-28
Swedbank Hypotek	1 963 239	6,26%	2024-01-28
Swedbank Hypotek	1 782 802	4,88%	2027-09-28
	4 597 604		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	45 253	42 800
Upplupna kostnader	70 233	144
	<u>115 486</u>	<u>42 944</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Nattvakten 6	7 013 000	7 013 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 18% från 2024-01-01.

- Till 2024 är byggnation av balkontak planerade. Beräknad kostnad för balkongtak är ca 15 000 kr / balkong.

Underskrifter

Eskilstuna 2024



Jarmo Skepparberg
Ordförande



Leif Björklund



Hanna-Maria Jokela



Iwonna Madsen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024



Per-Erik Oskarsson

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Nattvakten 2 org.nr 718000-1245

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 får jag avge följande revisionsberättelse:

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

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

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

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023.

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 24/5 2024



Per-Erik Oskarsson