

Årsredovisning för

BRF Nattvakten 2

718000-1245

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 1953, 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 2024-06-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jarmo Skepparberg
Iwonna Madsen
Hanna-Maria Jokela
Dragan Matanovic
Susanna Raske
Tobias Olaussen

Ledamot, Ordförande
Ledamot, Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor

Andreas Wång
Per-Erik Oskarsson
Anneli Strömberg

Revisor
Intern revisor
Revisor suppleant

Valberedning:
Styrelsen är tillsatt som valberedare.

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

Styrelsen har under året hållit 3 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 under 2024 blåstrat och målat hela fastighetens tak, samt målat samtliga fönster som var i behov.

Medlemsinformation
Antal medlemslägenheter: 48.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 360	403 551	227 091	-77 742
Disposition enl årsstämmobeslut			-168 042	77 742
Avsättning enligt stämmobeslut		90 300		
Årets resultat				-766 610
Belopp vid årets slut	186 360	493 851	59 049	-766 610

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 023 148	1 732 772	1 640 712	1 639 502
Resultat efter finansiella poster	-766 610	-77 742	-164 279	38 676
Soliditet %	0,6	12,8	13,8	15,9
Sparande per kr/kvm	123	44	11	87
Årsavgift kr/kvm	743	634	617	617
Energikostnad kr/kvm	229	181	159	166
Räntekostnad kr/kvm	90	93	52	35
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 662	1 719	1 776	1 832
Skuldkvot %	2,20	2,65	2,89	2,99
Räntekänslighet %	2,37	2,88	3,05	3,15
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	92	92	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 2024. 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	59 049
årets resultat	-766 610
Summa balanserat resultat	-707 561
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	90 300
balanseras i ny räkning	-797 861
Att i ny räkning överförs	-707 561

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 023 148	1 732 772
Övriga rörelseintäkter		11 135	5 256
Summa rörelseintäkter		2 034 283	1 738 028
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-2 248 256	-1 256 863
Övriga externa kostnader	3	-67 233	-67 448
Personalkostnader		-64 677	-63 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 694	-194 933
Summa rörelsekostnader		-2 574 860	-1 582 314
Rörelseresultat		-540 577	155 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 190	14 880
Räntekostnader		-241 223	-248 336
Summa finansiella poster		-226 033	-233 456
Resultat efter finansiella poster		-766 610	-77 742
Resultat före skatt		-766 610	-77 742
Årets resultat		-766 610	-77 742

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 104 793	4 299 487
Summa materiella anläggningstillgångar		4 104 793	4 299 487
Summa anläggningstillgångar		4 104 793	4 299 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Bredband		53 246	53 246
Kundfordringar		45 868	4 700
Övriga fordringar		65 876	443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 704	53 223
Summa kortfristiga fordringar		280 694	111 612
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		414 005	414 005
Summa kortfristiga placeringar		414 005	414 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		81 196	943 982
Summa kassa och bank		81 196	943 982
Summa omsättningstillgångar		775 895	1 469 599
SUMMA TILLGÅNGAR		4 880 688	5 769 086

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		186 360	186 360
Fond för yttre underhåll		493 851	403 551
Summa bundet eget kapital		680 211	589 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		59 049	227 091
Årets resultat		-766 610	-77 742
Summa fritt eget kapital		-707 561	149 349
Summa eget kapital		-27 350	739 260
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 445 548	4 597 604
Summa långfristiga skulder		4 445 548	4 597 604
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		184 877	143 615
Leverantörsskulder		99 219	121 213
Skatteskulder		22 021	24 218
Övriga skulder		29 677	27 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	126 696	115 486
Summa kortfristiga skulder		462 490	432 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 880 688	5 769 086

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-766 610	-77 741
Avskrivningar	194 694	194 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-571 916	117 192
 Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-169 083	-30 922
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	30 267	74 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-710 732	160 881
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-152 056	-152 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 056	-152 056
 Årets Kassaflöde	-862 787	8 825
Likvida medel vid årets början	943 983	935 157
Likvida medel vid årets slut	81 196	943 982

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024-12-31	2023-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	150 200	133 130
Årsavgifter	1 803 279	1 528 224
Övrigt	69 669	71 418
Summa	2 023 148	1 732 772

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	103 015	111 388
Snöröjning/sandning	30 750	75 250
Planteringar o underhåll gård	6 125	4 496
Städning entreprenad	58 960	57 864
OVK / Energideklaration		2 593
Summa	198 850	251 591

Reparationer

Löpande underhåll	958 882	90 544
Summa	958 882	90 544

Taxebundna kostnader

El	67 437	50 918
Värme	379 609	298 758
Vatten	166 323	135 014
Sophämtning/renhållning	71 534	75 779
Summa	684 903	560 469

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 973	25 476
Tomträttsavgäld	150 316	150 316
Kabel-tv	77 716	73 004
Förbrukningsmaterial	1 461	60
Övrigt	17 935	19 331
Summa	326 401	268 187

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

79 220

86 072

79 220

86 072

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

2 248 256

1 256 863

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	26	2 758
Portokostnader	450	255
Hysesförlust		5 856
Förvaltningskostnader	64 196	56 060
Bankkostnader	2 561	2 519
Summa	67 233	67 448

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-5 447 156	-5 252 223
-Årets avskrivning enligt plan	-194 694	-194 933
Utgående avskrivning enligt plan	-5 641 850	-5 447 156
Redovisat värde vid årets slut	4 104 793	4 299 487
 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

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 754 170	2 860 514
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 691 378	1 737 090
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	4 445 548	4 597 604

Banklån

	Belopp 2024-12-31	Räntesats %	Bundet till
Swedbank Hypotek	805 163	3,27%	2025-10-24
Swedbank Hypotek	1 903 295	3,27%	2025-10-24
Swedbank Hypotek	1 737 090	4,88%	2027-09-28
	4 445 548		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	29 919	45 253
Upplupna kostnader	96 777	70 233
	126 696	115 486

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Nattvakten 6	7 013 000	7 013 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2025 planerar föreningen att få taken över dom övre balkongerna gjorda och tvätta fasaden på hela fastigheten.

Underskrifter

Eskilstuna, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Jarmo Skepparberg
Ordförande

Iwonna Madsen

Hanna-Maria Jokela

Dragan Matanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Andreas Wång

Per-Erik Oskarsson

Följande handlingar har undertecknats den 22 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Nattvakten 2.pdf

(98824 byte)
SHA-512: 8726136e9dca77d7de67db56eefb5dede830b
3391793fe32ea5d23cddc4a360bb59d0263ec3561da353
b51d08a2c4e99a913176413645d7d3d047908790cd568

Underskrifter

2025-05-21 21:08:53 (CET)



Dragan Matanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 06:20:24 (CET)



Ewa Maria Iwonna Madsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-21 21:33:55 (CET)



Hanna Maria Jokela

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-21 21:23:52 (CET)



Jarmo Tapani Skepparberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 13:49:29 (CET)



Andreas Wång

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 08:34:20 (CET)



Per-Erik Oskarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Nattvakten 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

07e3cb987f6d63ac3cc26493ebd464b7be4e4b00d374976249905cdd1ccb0fc3b1632233352c2753f717a9e04d85f359eb58e066a647d3bac3f3ce4d69339668



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.