



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nattvakten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 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
Brf Nattvakten	2007	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 10 760 kvm och 1 lokal om 80 kvm.

Byggnadernas totalyta är 10840 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Ljungqvist	Ordförande
Katarina Curlej	Styrelseledamot
Laxmana Thapa	Styrelseledamot
Amra Mislimi Top	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-16. Styrelsen behövde ha medlemmarnas godkännande för att "föreningen övertar återställning, reparations- och underhållsansvar avseende delar av lägenheten som påverkas av stambyte". Mötet började med en informationsdel som SBC höll i men vi fick avlysa extrastämman då medlemmarna upplevde att det var för många oklarheter i informationen för att ta ett beslut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Styrelsen har under 2024 fortsatt att granska föreningens avtal. Vi har tecknat gruppavtal med Telia om bredband och TV-basutbud för alla medlemmar. Avtalet om underhåll och förvaltning av utomhusmiljön är uppsagt och nya offerter har tagits in, men beslut att acceptera en offert har inte tagits. Diskussioner med Bergs Lås gällande säkrare lås och bättre nyckelhantering till våra gemensamma utrymmen är påbörjat. Miljörummet är renoverat och en kartläggning av våra förrådsutrymmen har påbörjats. Beskrining av träden vid vårdcentralen och rensning av hängrännor är genomförda för att skydda föreningens tak och fasader. Åtgärder i lägenheter med förhöjt radonvärde är slutförda. Vi har påbörjat en omfattande utredning av föreningens samtliga stammar. Vi har även dialog med banken om befintliga lån samt hur vi skall finansiera framtida underhåll. Därutöver har Nattvakten samfällighetsförening beställt en underhållsplan för garaget. En Facebook-grupp har ersatt Boappa och är till för medlemmarna. Styrelsen modererar enbart medlemskap.
- 2023** ● Under året har fokus varit att granska föreningens avtal. Vi har haft förhandlingar med Tele2, Telenor, Telia, SEOM och Bahnhof gällande bredband och TV. Resultatet är ett nytt gruppavtal för bredband och TV till ett mycket förmånligt pris för alla medlemmar. Vi har ingått ett nytt avtal om städning av tvättstugan och styrelserummet och ett nytt avtal med Anticimex. En detaljerad underhållsplan har tagits fram och sträcker sig fram till 2073. Vi har bytt ut belysningen i alla gemensamma utrymmen och förråd till miljövänliga och energieffektiva lampor och har därigenom fått en miljöbonus från SEOM på 7000 kr. Brandbesiktning har genomförts i alla förråd och gemensamma utrymmen. Alla gamla brandsläckare har ersatts med nya, och miljörummet har fått helt ny brandsläckningsutrustning. Vi har tecknat avtal om årlig brandbesiktning för att säkra området mot brand. Kameraövervakning har installerats i miljörummet för att motverka att miljöfarligt och grovavfall ställs i miljörummet. Ny bom har satts upp vid Vespergränd 27 och häck har planterats på baksidan av Ottensångsgränd 1-25 enligt stämmobeslut 2022. Samlingslokalen Tuna har fått ett uppgraderat nätverk och digitala nycklar och bokningsrutiner. Körsbärstråden vid stora lekparken har fällts och kommer att ersättas med träd som inte faller frukter eller bär. Värmepumpen som skickar ut värme till lägenheterna har bytts ut, och arbete har påbörjats för att kartlägga ytterligare åtgärder för att säkra en stabil och energieffektiv värmedistribution. Ny lösning för cykelparkering är påbörjat. Radonmätning påbörjades i december 2023. Ett nytt avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning av garaget har tecknats mellan SBC och Nattvakten Samfällighetsförening. Föreningen har anslutit sig till Boappa för en provperiod för att förenkla kommunikation mellan medlemmarna samt för snabb kommunikation från styrelsen till medlemmarna.

- 2022** ● Inga stora underhålls- eller byggprojekt har genomförts under året. Slutbesiktning av trapp renoveringen genomfördes med entreprenören och en oberoende expert på betong från STO. Teoge's avtal om fastighet- och ekonomisk förvaltning konkurrensutsattes och tre offerter togs in, varav Teoge var en av offerterna. Efter jämförelse av både kostnad och innehåll i offerterna så beslöts att teckna avtal med SBC från 2023-01-01. Styrelsen har under hösten jobbat intensivt med att förbereda för ny förvaltare. Avtalet med Habitek konkurrensutsattes också och nytt avtal är tecknat med Tingvalla med start 2023-04-01. Tingvalla är en underleverantör till SBC vilket innebär att föreningen endast har en kontaktyta. Tingvalla sköter redan utomhusmiljön för Samfälligheten, d.v.s. garaget. Tvättstugan är ommålat och fått två nya avlastningsbord. Paketboxar från PostNord är uppsatta utanför miljörummet. Energideklaration genomfört. Mindre renovering av ytskikt i hyreslägenheter.
- 2021** ● Inga stora underhålls- eller byggprojekt har genomförts. Viss renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov samt mindre renovering i och utanför tvättstugan. Amorterat 1 miljon på ett av våra lån. Nya stadgar.
- 2020** ● Inga större underhålls- eller byggprojekt genomfördes. Renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov, slutgiltig justering av värme, slamsugning av dagvattenbrunnar samt ventilationsrensning. Mindre renoveringsprojekt som rivning och återställande av tak över uterum på Vespergränd.
- 2019** ● Renovering av tak och fasad på komplementär byggnad Tunan-Garaget, f.d. sophusen samt snickarboden. Radonmätning genomfördes och slutfördes. Stamspolning genomfördes. Larm installerades i byggnad Tunan. En underhållsplan (UH) upprättades.
- 2018** ● Renovering av tak och fasad på hus 2 och 4
- 2017** ● Renovering av tak och fasad på hus 1 och 5
- 2016** ● Renovering av tak och fasad på hus 6 och 3 samt baksidan på hus 4. Renovering av tak och fasad på förråden hus 2 och 4. På årsstämman togs beslut om nya stadgar och Bolagsverket har gett sitt godkännande.
- 2015** ● Renovering av tak och fasad på hus 7, 8 och 10. Ny lekstuga på Vespergränd, norra delen. Renovering av två badrum för hyresgäster.
- 2014** ● Renovering av tak och fasad på tre hus 9, 11 och 12.
- 2013** ● Belysningen i området, dvs. på samtliga belysningsstolpar och trappbelysning har bytts till ledljus. Vi förvärvade mark från Sollentuna kommun, så uteplatserna efter Tunastråket samt ingång till frisersalongen, tvättstugan, Tuna, garaget etc. ligger äntligen inom fastigheten. Den gamla förskolan har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan har renoverats. OVK besiktning och radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.
- 2012** ● Fönster och balkong/altandörrar byttes i samtliga lägenheter. Renovering av tak och fasad på hus 13 och 14. Värmeventilerna byttes i samtliga lägenheter och reglerventilerna byttes till en modell som är självreglerande.
- 2011** ● Mellanår när vi inte gjorde några stora projekt utan gjorde utredning på behovet av renovering. Stadgarna ändrades och anpassades till gällande lagar och till vår typ av fastighet. Vi beställde en energiutredning för att bättre veta vilka åtgärder som skulle vidtas för att minska energiåtgång och kostnader.

- 2010** ● Tre sophus i området stängdes och sophanteringen flyttades till den nybyggda Miljöstugan i anslutning till garaget. Installation av elektroniskt bokningssystem i tvättstugan. Uppgradering av COM Hem systemet för HD-tv och Internet.
- 2009** ● Renovering av stora och lilla lekplatsen. Utbyte av stolpar och panel på trapphusen, ommålning. Byte av golv i de lägenheter som Sollentunahem under sin ägo inte hunnit med att byta.

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av fasad på huskropp 9, 11, 12, 13 och 14.

Avtal med leverantörer

Aptus (blippar till tvättstuga, garage och miljörum)	Bergs Lås
Aptus (hårdvaran)	Assa Abloy Openings Solutions
Avfallshantering (matavfall och restavfall)	SEOM
Bokningssystemet till Tuna	Agendo
Elförbrukning gemensamma utrymmen och utomhus	Energi2
Elnät	SEOM
Fjärrvärme	SEOM
Försäkring av fastigheterna och styrelseförsäkring	Brandkontoret
Kameraövervakning i miljörummet	WideSec AB
Leasingavtal på maskinparken i tvättstugan	Elxtrolux
Nycklar till gemensamma utrymmen	Gerts Lås
Plast, metall, papper och glas	PreZero Recykling
Skadedjursanering	Anticimex
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC
Utomhus skötsel	Tingvalla Mark
Övervakning med hund i området	Securitas
Tv och bredband	Telia
Städning av tvättstugan	Coor
Hosting för nattvakten.se samt hantering av domänen nattvakten.se.	Sveapixel

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nattvakten Samfällighetsförening, med en andel på 50%.
Samfälligheten förvaltar garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften från 1 mars med 6% och ytterligare 5% från 1 oktober.
Samtliga lån har rörlig 3-månadersränta.

Förändringar i avtal

Gruppavtal med Telia för bredband och TV-basutbud.
Nytt städfirma, Coor, i tvättstugan
Elavtal för elförbrukning i gemensamma utrymmen bytt till Energi2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 175 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 162 245	7 690 754	7 654 517	7 806 827
Resultat efter fin. poster	-4 214 159	-1 840 707	433 544	421 644
Soliditet (%)	53	54	55	55
Yttre fond	5 806 932	4 496 085	1 990 185	1 189 285
Taxeringsvärde	213 513 000	213 513 000	213 513 000	174 446 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	671	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	87,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 958	7 056	7 056	7 056
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 546	6 638	6 638	6 638
Sparande per kvm totalyta, kr	-53	18	191	39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	9	12	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	124	105	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	41	35	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	174	151	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	3,24	-	-
Räntekänslighet (%)	9,69	10,51	-	-

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 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

Under 2024 genomfördes radonmätning, som är ett myndighetskrav, till en kostnad av ca 175 000kr. Föreningen stod för kostnaden av eluttag till medlemmar som saknade eluttag i hallen i samband med installation av Telia-gruppavtalet för TV och bredband, till en kostnad av 115 000kr. De löpande underhållskostnaderna under 2024 ökade med ungefär 660 000kr. Denna summa fördelade sig framförallt på kostnader för avfallshantering, vatten och skador/åtgärder i hyreslägenheterna samt värmeproblem. Föreningen har gått över till att använda K3-regelverket för bokföring av tillgångar. Det har lett till att avskrivningarna har ökat vilket i sin tur ökat det negativa rörelseresultatet. Enligt komponentplanen kommer de flesta komponenter – trapphus, fasad, tvättstugan m.m. – inom 4-7 år att vara avskrivna vilket kommer att minska avskrivningarna i resultatrapporten. Föreningens lån är utan bindning och styrelsen bevakar noggrant ränteutvecklingen. Avgiften för bostadsrättsmedlemmarna höjdes med 5% i mars och med ytterligare 6% i november under år 2024. En avgiftshöjning på 6% genomfördes i mars 2025 och ytterligare en avgiftshöjning på 5% är aviserad för oktober samma år. Avgiften kommer att höjas de kommande åren för att säkerställa likviditeten i föreningen. Föreningen kommer att se över befintliga avtal för att hitta eventuella, ytterligare, besparingsmöjligheter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	127 918 500	-	-	127 918 500
Upplåtelseavgifter	10 637 143	-	-	10 637 143
Fond, yttre underhåll	4 496 085	-394 153	1 705 000	5 806 932
Balanserat resultat	-54 735 725	-1 446 554	-1 705 000	-57 887 279
Årets resultat	-1 840 707	1 840 707	-4 214 159	-4 214 159
Eget kapital	86 475 296	0	-4 214 159	82 261 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 182 279
Årets resultat	-4 214 159
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 705 000
Totalt	-62 101 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	538 931
Balanseras i ny räkning	-61 562 507

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 162 245	7 690 754
Övriga rörelseintäkter	3	60 000	107 040
Summa rörelseintäkter		8 222 245	7 797 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 488 470	-4 824 970
Övriga externa kostnader	9	-1 093 387	-491 470
Personalkostnader	10	-412 645	-403 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 094 464	-1 642 140
Summa rörelsekostnader		-10 088 966	-7 362 301
RÖRELSERESULTAT		-1 866 722	435 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 989	62 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 433 427	-2 338 380
Summa finansiella poster		-2 347 438	-2 276 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 214 159	-1 840 707
ÅRETS RESULTAT		-4 214 159	-1 840 707

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	149 680 749	152 775 213
Pågående projekt	13	545 768	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 226 517	152 775 213
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 226 517	152 775 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 471	79 715
Övriga fordringar	15	4 863 083	7 099 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	194 025	138 311
Summa kortfristiga fordringar		5 099 579	7 317 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 099 579	7 317 228
SUMMA TILLGÅNGAR		155 326 096	160 092 441

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 555 643	138 555 643
Fond för yttre underhåll		5 806 932	4 496 085
Summa bundet eget kapital		144 362 575	143 051 728
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-57 887 279	-54 735 725
Årets resultat		-4 214 159	-1 840 707
Summa ansamlad förlust		-62 101 438	-56 576 432
SUMMA EGET KAPITAL		82 261 137	86 475 296
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	70 961 000	71 961 000
Leverantörsskulder		821 740	267 957
Skatteskulder		12 457	18 390
Övriga kortfristiga skulder		5 671	190 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 264 092	1 179 353
Summa kortfristiga skulder		73 064 959	73 617 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 326 096	160 092 441

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 866 722	435 493
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 094 464	1 642 140
	1 227 742	2 077 633
Erhållen ränta	85 989	62 180
Erlagd ränta	-2 476 986	-2 258 159
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 163 254	-118 346
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 800	541 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	491 374	15 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-564 081	438 341
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-545 768	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-545 768	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 109 849	438 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 866 986	6 428 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 757 137	6 866 986

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nattvakten har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	1,3 - 25 %
---------	------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 976 160	6 630 288
Hysesintäkter bostäder	689 357	657 168
Hysesintäkter lokaler, moms	74 880	74 880
Bredband	109 200	0
IntäktParkeringsbolag	0	8 908
Varmvatten	233 400	213 790
Gemensamhetslokal	23 832	15 922
Nycklar/lås vidarefakturerings	6 933	4 775
Fakturerade kostnader	0	60 708
Påminnelseavgift	1 080	1 200
Pantsättningsavgift	10 981	6 300
Överlåtelseavgift	17 076	11 817
Administrativ avgift	2 009	0
Andrahandsuthyrning	9 560	4 380
Vidarefakturerade kostnader	7 401	619
Vidarefakturerade kostnader, moms	381	0
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	8 162 245	7 690 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	30 149
Övriga intäkter	60 000	7 000
Försäkringsersättning	0	69 891
Summa	60 000	107 040

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	117 108	262 119
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 630	130 397
Fastighetsskötsel gård enl avtal	234 300	209 664
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	142 191	79 443
Larm och bevakning	120 940	4 042
Städning enligt avtal	32 979	45 964
Städning utöver avtal	5 617	17 939
Besiktningar	13 825	0
Brandskydd	28 791	86 960
Bevakning	0	111 914
Myndighetstillsyn	11 758	59 090
Gårdkostnader	21 433	67 236
Gemensamma utrymmen	0	94 977
Snöröjning/sandning	221 550	243 159
Serviceavtal	88 391	51 299
Förbrukningsmaterial	25 840	52 830
Summa	1 086 352	1 517 030

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	44 125	0
Installationer	0	29 880
Hyseslägenheter	13 230	0
Bostadsrättslägenheter	86 839	744
Tvättstuga	7 438	26 573
Trapphus/port/entr	1 487	0
Källarutrymmen	13 793	0
Dörrar och lås/porttele	40 242	46 258
VVS	117 179	101 139
Värmeanläggning/undercentral	17 943	2 996
Ventilation	8 251	38 639
Einstallationer	16 916	31 559
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 497	1 950
Tak	8 885	2 824
Fönster	4 712	0
Mark/gård/utemiljö	22 015	60 858
Vattenskada	169 248	36 203
Skador/klotter/skadegörelse	79 284	2 294
Summa	653 083	381 917

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	65 969	0
Installationer	115 329	31 288
Gemensamma utrymmen	0	31 772
VVS	0	89 375
Värmeanläggning	93 692	0
Ventilation	174 616	0
Elinstallationer	0	181 332
Balkonger/altaner	40 500	0
Mark/gård/utemiljö	48 825	91 674
Summa	538 931	425 441

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	101 515	101 668
Uppvärmning	1 393 634	1 344 432
Vatten	609 245	439 228
Sophämtning/renhållning	270 174	171 186
Grovsopor	57 059	15 019
Summa	2 431 627	2 071 534

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	103 700	93 731
Självrisk	290 129	0
Kabel-TV	54 446	100 754
Bredband	118 051	27 630
Fastighetsskatt	212 140	206 933
Korr. fastighetsskatt	12	0
Summa	778 478	429 048

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	7 007	2 961
Tele- och datakommunikation	12 282	24 693
Juridiska åtgärder	226 448	16 125
Inkassokostnader	5 640	1 900
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4
Revisionsarvoden extern revisor	60 430	43 438
Fritids och trivselkostnader	5 307	3 356
Föreningskostnader	25 275	5 625
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	329 597	163 768
Överlåtelsekostnad	24 434	18 381
Pantsättningskostnad	14 613	13 419
Övriga förvaltningsarvoden	146 270	68 511
Administration	185 091	16 710
Konsultkostnader	42 423	107 580
Bostadsrätterna Sverige	8 570	0
Summa	1 093 387	491 470

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	304 800	297 200
Löner till kollektivanst	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	97 845	96 520
Summa	412 645	403 720

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 431 815	2 328 489
Dröjsmålsränta	429	363
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 183	9 528
Summa	2 433 427	2 338 380

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 488 432	168 488 432
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 488 432	168 488 432
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 713 219	-14 071 079
Årets avskrivning	-3 094 464	-1 642 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 807 683	-15 713 219
Utgående restvärde enligt plan	149 680 749	152 775 213
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 713 188</i>	<i>34 713 188</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 360 000	138 360 000
Taxeringsvärde mark	75 153 000	75 153 000
Summa	213 513 000	213 513 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	545 768	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	545 768	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 716	114 716
Utgående anskaffningsvärde	114 716	114 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-114 716	-114 716
Utgående avskrivning	-114 716	-114 716
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 946	211 216
Avräkning förvaltare	21 000	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	60 000	0
Transaktionskonto	917 147	1 806 929
Borgo räntekonto	3 839 989	5 060 057
Summa	4 863 083	7 099 202

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	25 615	17 450
Förutbet försäkr premier	118 506	92 927
Förutbet kabel-TV	9 641	26 468
Förutbet bredband	40 263	1 466
Summa	194 025	138 311

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	2,99 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2025-02-28	2,94 %	19 111 000	19 111 000
Swedbank	2025-02-28	2,92 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2025-02-28	2,94 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2025-02-28	2,92 %	2 350 000	3 350 000
Summa			70 961 000	71 961 000
Varav kortfristig del			70 961 000	71 961 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 961 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 497	19 776
Uppl kostn el	6 165	0
Uppl kostnad Värme	180 516	207 857
Uppl kostnad Extern revisor	48 000	0
Uppl kostn räntor	195 077	238 636
Uppl kostn vatten	77 545	32 148
Uppl kostnad Sophämtning	19 132	0
Uppl kostnad arvoden	0	35 000
Förutbet hyror/avgifter	727 160	645 936
Summa	1 264 092	1 179 353

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 961 000	72 961 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften kommer att höjas med 5% från 1 mars och 5% 1 oktober.

Underskrifter

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

Sollentuna

Anita Ljungqvist
Ordförande

Katarina Curlej
Styrelseledamot

Laxmana Thapa
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 13:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 11:34

DOCUMENT ID:

rybRqeOKmgg

ENVELOPE ID:

H1bTqldYQlx-rybRqeOKmgg

DOCUMENT NAME:

Brf Nattvakten, 769612-6635 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

SHA-512:

fb0a18cbe3f9e9d07a598cd04490772ae4e1a9484466e1
265e7784c1db000b32114394349ff1a16bea4700255b9a
a5bf02e5fc01c26345611373a438f4d21004

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAXMANA THAPA laxmana.thapa@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:41 13.06.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.97.239
2. Anita Ljungqvist anita.a.ljungqvist@outlook.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:47 13.06.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.114
3. KATARINA CURLEJ katarinacurlej@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 12:20 13.06.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.132.248
4. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 13:02 13.06.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

 Attachments

No attachments related to this 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