

Årsredovisning för

Brf Nattvakten 4

718000-0445

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattvakten 4, 718000-0445 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1954-09-06 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-11-07.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 7. Föreningens fastighet består av totalt 42 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 2 251 kvm samt 4 lokaler på 274 kvm, tillsammans 2 525 kvm. Marken är på 3 833 kvm och innehas med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå
11 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1955.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 haft följande sammansättning:

Krister Pettersson	Ledamot ordförande
Nikolce Tudzarovski	Ledamot sekreterare
Filip Lundkvist	Ledamot
Annel Bergkvist	Suppleant

Revisor: Jerry Andersson med Charlott Norberg som suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årsstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna höjdes med 3% 2024-01-01.

Föreningen har under året ansökt om bygglov om miljöbod och efter överklagan från grannfastigheten fått det beviljat av byggnadsnämnden. Byggstart sker i vår.

Utöver detta har sedvanligt underhåll utförts.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 42.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas överlåtelseavgift ut med 500 kr av köparen.

Inre reparationsfond: Ingen avsättning har gjorts under året och inga uttag. Justering har gjorts med felaktigt bokförda avsättningar under år 2016.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 785 062	1 744 060	1 752 627	1 747 000
Resultat efter finansiella poster	158 397	84 730	299 486	397 157
Soliditet, %	37	35	30	
Sparande per kr/kvm	184	152	239	
Årsavgift kr/kvm	712	695	695	686
Energikostnad kr/kvm	200	139	117	127
Räntekostnad kr/kvm	98	93	48	48
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 460	2 600	2 740	2 880
Skuldkvot, %	3	4	4	
Räntekänslighet, %	4	4	4	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	85	89	88	

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 beräknande 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 ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	504 295	1 841 389	1 295 210	84 730
Disposition enl årsstämmobeslut			530	-530
Avsättning enligt stämmobeslut		84 200		-84 200
Årets resultat				158 397
Belopp vid årets slut	504 295	1 925 589	1 295 740	158 397

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 295 741
årets resultat	158 396
Summa balanserat resultat	1 454 137
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	84 200
balanseras i ny räkning	1 369 937
Att i ny räkning överförs	1 454 137

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 785 062	1 744 060
Övriga rörelseintäkter		108 291	3 960
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 893 353	1 748 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 107 132	-1 049 038
Övriga externa kostnader	3	-79 769	-74 093
Personalkostnader		-33 476	-33 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 505	-271 936
Summa rörelsekostnader		-1 491 882	-1 428 543
Rörelseresultat		401 471	319 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 318	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 392	-234 759
Summa finansiella poster		-243 074	-234 747
Resultat efter finansiella poster		158 397	84 730
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		158 397	84 730
Skatter			
Årets resultat		158 397	84 730

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 618 883	7 890 388
Summa materiella anläggningstillgångar		7 618 883	7 890 388
Summa anläggningstillgångar		7 618 883	7 890 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 846	-
Övriga fordringar		87 350	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 997	54 615
Redovisningsmedel		-	1 936
Summa kortfristiga fordringar		220 193	57 095
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		717 611	716 036
Summa kortfristiga placeringar		717 611	716 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 879 856	2 077 114
Summa kassa och bank		1 879 856	2 077 114
Summa omsättningstillgångar		2 817 660	2 850 245
SUMMA TILLGÅNGAR		10 436 543	10 740 633

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		504 295	504 295
Fond för yttre underhåll		1 925 589	1 841 389
Summa bundet eget kapital		2 429 884	2 345 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 295 741	1 295 210
Årets resultat		158 397	84 730
Summa fritt eget kapital		1 454 138	1 379 940
Summa eget kapital		3 884 022	3 725 624
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	5 858 032	6 565 065
Summa långfristiga skulder		5 858 032	6 565 065
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	353 533	-
Förskott från kunder		141 904	114 682
Leverantörsskulder		75 928	136 328
Fond för inre underhåll		17 896	96 053
Skatteskulder		6 078	6 748
Övriga skulder		13 457	12 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	85 693	83 156
Summa kortfristiga skulder		694 489	449 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 436 543	10 740 633

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	158 397	84 730
Avskrivningar	271 505	271 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	429 902	356 666
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	32 585	14 125
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-306 245	67 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156 242	438 083
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-353 500	-353 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 500	-353 500
 Årets Kassaflöde	-197 258	84 583
Likvida medel vid årets början	2 077 114	1 992 531
Likvida medel vid årets slut	1 879 856	2 077 114

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Hyror lägenhet, lokal, garage och p-plats	106 138	113 764
Årsavgifter	1 603 695	1 563 696
Övrigt	75 170	75 600
Summa	1 785 003	1 753 060

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	78 030	75 596
Snöröjning/sandning	20 225	69 588
Administrativa kostnader	21 114	23 107
Städning entreprenad	44 832	45 600
Summa	164 201	213 891

Reparationer

Vatten	6 538	5 155
Elanläggning	2 584	
Invändigt		27 339
Tvättstuga	4 833	4 990
Utvändigt		2 837
Övrigt	-904	16 968
Ny-, till- eller ombyggnad	35 100	
Summa	48 151	57 289

Taxebundna kostnader

El	52 603	52 156
Värme	335 689	189 638
Vatten	115 710	109 082
Sophämtning/renhållning	65 562	65 879
Summa	569 564	416 755

Övriga driftskostnader

Försäkring	56 194	52 094
------------	--------	--------

Tomträttsavgäld	110 019	154 445
Kabel-tv	72 264	68 772
Förbrukningsmaterial		485
Övrigt	12 914	7 816
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	70 970	69 248
Summa	322 361	352 860

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **1 107 132** **1 049 038**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader		2 611
Datakommunikation	13 811	13 197
Portokostnader	558	315
Förvaltningskostnader	59 054	50 836
Bankkostnader	6 345	7 134
Summa	79 768	74 093

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 596 727	13 596 727
	13 596 727	13 596 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 706 339	-5 434 403
-Årets avskrivning enligt plan	-271 505	-271 936
	-5 977 844	-5 706 339
Redovisat värde vid årets slut	7 618 883	7 890 388

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	18 051 000	18 051 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000
	28 051 000	28 051 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	353 500	353 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 414 000	1 414 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 444 065	4 797 565
	6 211 565	6 565 065
Kortfristig del av långfristig lån	-353 533	
	5 858 032	6 565 065

Banklån

	Belopp 2024-12-31	Bundet till	Räntesats
Nordea Hypotek 3975 84 61893	1 923 440	2027-10-18	2,87%
Nordea Hypotek 3975 84 42996	910 000	2026-07-15	3,40%
Nordea Hypotek 3975 83 39680	3 378 125	2025-03-19	4,47%
	6 211 565		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	21 766	22 774
Upplupna kostnader	63 928	60 383
	85 694	83 157

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nattvakten 7	9 320 000	9 620 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Månadsavgifterna höjdes med 16% 2025-01-01.

Under 2025 räknar föreningen med att bygga ett nytt sophus samt eventuellt byta ut samtliga radiatorer.

Underskrifter

Eskilstuna 2025- -

Krister Pettersson

Nikolce Tudzarovski

Filip Lundkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Jerry Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Nattvakten 4, org.nr. 718000-0445

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Jerry Andersson

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Årsredovisningen 2024.pdf

(98903 byte)
SHA-512: 3ca0b4a2321d8eb9c9747ded96ef173feceb4
66ea536e9f6e97a9ad542069a18c9af15b990a85d8ca4b
9bc01edc4f4d0376aa5a3a1e504fdf06b11587a51a451



Revisionsberättelse.pdf

(43818 byte)
SHA-512: b0e986c6f44c3aba6092556664239a8266d40
a20e2b07aa9182b44c4584b89df4f38decea7afff04e14
752b55424a0f149a8f9533b66cc81c02e6e0d3dbea027

Underskrifter

2025-05-08 13:56:04 (CET)



Carl Filip Lundkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 13:15:07 (CET)



Hans Krister Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 17:18:57 (CET)



Nikolce Tudzarovski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 20:51:42 (CET)



Jerry Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Nattvakten 4

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:
3c1b07d2ee6175f13614081dc505f36a684783e28452f4e7208d3539b1bcc2bdb7780a62031e1f22fb0c33daf538e81723581d49a929768d456acac8665d2fc05



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

För Bostadsrättsföreningen Nattvakten 4, org.nr. 718000-0445

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025

Jerry Andersson

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Revisionsberättelse.pdf

(43818 byte)

SHA-512: b0e986c6f44c3aba6092556664239a8266d40
a20e2b07aa9182b44c4584b89df4f38decea7aff04e14
752b55424a0f149a8f9533b66cc81c02e6e0d3dbea027

Underskrifter

2025-05-09 08:41:38 (CET)



Jerry Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Nattvakten 4

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:

a46145842bf0784007aa5a1c01300c7795114d600f2223dd2123a12bd76cd9ae17d37cabf8fd20402a14549bcbe77fab33c74df6b2315e71f1ac09962558f22c



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.