

Årsredovisning för
Brf Nattvakten 4
718000-0445

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

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 2023.

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 innehåser 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. Observerar 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 ordinare föreningsstämma 2023-04-27 haft följande sammansättning:

Krister Pettersson	Ledamot ordförande
Lise-Lott Fredriksson	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 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

Sedvanligt underhåll har utförts.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 42.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48.

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelse ägt rum.

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

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	504 950	1 757 188	1 079 925	299 486
Disposition enl årsstämmobeslut			215 286	-215 286
Avsättning enligt stämmobeslut		84 200		-84 200
Årets resultat				84 730
Belopp vid årets slut	504 950	1 841 388	1 295 211	84 730

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 744 060	1 752 627	1 747 000	174 200
Resultat efter finansiella poster	84 730	299 486	397 157	424 269
Soliditet, %	35	30		
Sparande per kr/kvm	152	239		
Årsavgift kr/kvm	695	695	686	679
Energikostnad kr/kvm	139	117	127	116
Räntekostnad kr/kvm	93	48	48	58
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 600	2 740	2 880	3 386
Skuldkvot, %	4	4		
Räntekänslighet, %	4	4		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	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 beräkande 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.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 295 211
årets resultat	84 730
Summa balanserat resultat	1 379 941
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	84 200
balanseras i ny räkning	1 295 741
Att i ny räkning överförs	1 379 941

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 744 060	1 752 627
Övriga rörelseintäkter		3 960	2 280
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 748 020	1 754 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 049 038	-873 244
Övriga externa kostnader	3	-74 093	-156 729
Personalkostnader		-33 476	-31 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 936	-271 935
Summa rörelsekostnader		-1 428 543	-1 333 180
Rörelseresultat		319 477	421 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 759	-122 359
Summa finansiella poster		-234 747	-122 242
Resultat efter finansiella poster		84 730	299 485
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		84 730	299 485
Skatter			
Årets resultat		84 730	299 485

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	7 890 388	8 162 324
Summa materiella anläggningstillgångar		7 890 388	8 162 324
Summa anläggningstillgångar		7 890 388	8 162 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 513
Övriga fordringar		544	33 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 615	33 967
Redovisningsmedel		1 936	347
Summa kortfristiga fordringar		57 095	71 220
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		716 036	716 036
Summa kortfristiga placeringar		716 036	716 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 077 114	1 992 531
Summa kassa och bank		2 077 114	1 992 531
Summa omsättningstillgångar		2 850 245	2 779 787
SUMMA TILLGÅNGAR		10 740 633	10 942 111

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		504 295	504 295
Fond för yttre underhåll		1 841 389	1 757 189
Summa bundet eget kapital		2 345 684	2 261 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 295 210	1 079 925
Årets resultat		84 730	299 485
Summa fritt eget kapital		1 379 940	1 379 410
Summa eget kapital		3 725 624	3 640 894
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	6 565 065	6 918 565
Summa långfristiga skulder		6 565 065	6 918 565
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		114 682	139 086
Leverantörsskulder		136 328	102 506
Fond för inre underhåll		96 053	103 450
Skatteskulder		6 748	6 746
Övriga skulder		12 977	12 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	83 156	18 691
Summa kortfristiga skulder		449 944	382 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 740 633	10 942 111

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	84 730	299 485
Avskrivningar	271 936	271 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	356 666	571 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	14 125	-39 182
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	67 292	35 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 083	567 885
Investeringsverksamheten		
Försäljning av föreningsägd lägenhet		325 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		325 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-353 500	-353 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 500	-353 500
Årets Kassaflöde	84 583	539 385
Likvida medel vid årets början	1 992 531	1 453 146
Likvida medel vid årets slut	2 077 114	1 992 531

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:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lägenhet, lokal, garage och p-plats	113 764	131 331
Årsavgifter	1 563 696	1 545 696
Övrigt	75 600	50 400
Summa	1 753 060	1 727 427

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	75 596	79 020
Snöröjning/sandning	69 588	27 181
Administrativa kostnader	23 107	32 690
Städning entreprenad	45 600	46 678
Summa	213 891	185 569

Reparationer

Vatten	5 155	
Elanläggning		6 108
Invändigt	27 339	788
Tvättstuga	4 990	
Utvändigt	2 837	
Övrigt	16 968	22 177
Summa	57 289	29 073

Taxebundna kostnader

El	52 156	42 566
Värme	189 638	148 460
Vatten	109 082	104 530
Sophämtning/renhållning	65 879	70 540
Summa	416 755	366 096

Övriga driftskostnader

Försäkring	52 094	47 162
Tomträttsavgäld	154 445	108 132
Kabel-tv	68 772	62 465

Förbrukningsmaterial	485	
Övrigt	7 816	5 618
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	69 248	66 308
Summa	352 860	289 685

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **1 049 038** **873 244**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	2 611	10 776
Datakommunikation	13 197	95 747
Portokostnader	315	622
Förvaltningskostnader	50 836	45 852
Bankkostnader	7 134	3 732
Summa	74 093	156 729

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 596 727	13 596 727
	13 596 727	13 596 727
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 434 403	-5 162 468
-Årets avskrivning enligt plan	-271 936	-271 935
	-5 706 339	-5 434 403
Redovisat värde vid årets slut	7 890 388	8 162 324
	7 890 388	8 162 324

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

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	4 797 565	5 151 065
	6 565 065	6 918 565

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Nordea Hypotek 82 96213	2 143 440	3,85%	2024-10-16
Nordea 3978 89 19529	945 000	1,31%	2024-07-17
Nordea Hypotek 82 39680	3 476 625	4,48%	2025-03-19
	6 565 065		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	22 774	18 691
Upplupna kostnader	60 382	
	83 156	18 691

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nattvakten 7

9 620 000 9 620 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Månadsavgifterna höjdes med 3% 2024-01-01.

Under 2024 räknar föreningen med att bygga ett nytt sophus samt eventuellt byta ut samtliga reglage på elementen till lägenheterna.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-05-12



Krister Pettersson



Lise-Lott Fredriksson



Filip Lundkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09



Jerry Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen , org.nr. 718000-0445

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 09/05 2024



Jerry Andersson