Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nattvakten 3 i
Eskilstuna
Org.nr: 718000-1062

2024-01-01 – 2024-12-31

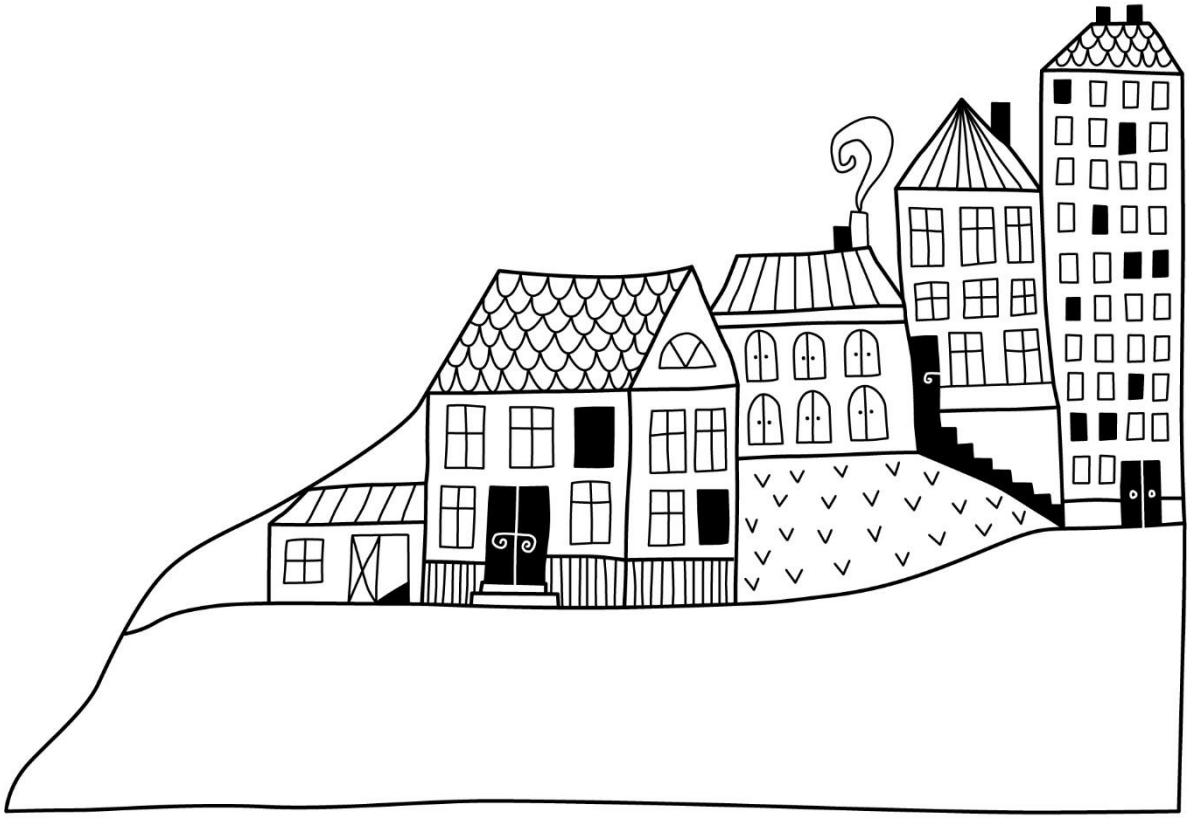
Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 *till* 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 196 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Nattvakten 3 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Heljestrandsgatan 6 A-B och Torshällavägen 5 A-C i Eskilstuna. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	23
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	22

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Total tomtarea	3 683 m²
Bostäder bostadsrätt	2 493 m²
Årets taxeringsvärde	30 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning, fastighetsdrift
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och renhållning
Com Hem	Bredband, telefoni och IP telefoni
Folksam/Gallagher	Fastighetsförsäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: för att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: föreningens 10-åriga underhållsplan uppdaterades senast 2017. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr enligt stadgarna som säger att avsättningen skall vara 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och renovering badrum	1993
Balkongrenovering	1998
Bredbandsinstallation	2006
Byte till säkerhetsdörrar	2007
Markarbeten	2008
Byte garageportar	2008
Modernisering tvättstuga	2009
Relining källaravlopp	2009
Takrenovering	2010
Renovering tvättstuga	2013
Fasadtvätt	2014
Skärmtak över entréer	2017
Dosor till portkod	2017
Källardörr Heljestrandsgatan	2018
Motorvärmare	2018
Byte VVS pump	2019
Byte elcentral, armaturer, ventilationsfläkt	2020
Golvlyft	2020–2021
Dörrar	2021

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Eriksson	Ordförande	2026
Lena Eriksson	Sekreterare	2025
Juan Almanza Zamudio	Ledamot	2026
Emma Sundqvist	Ledamot	2025
Anton Keil	Ledamot	2025
Fredrik Johansson	Ledamot	2025
Eva Vasberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Lill Fritz	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Denice Nyström	Auktoriserad revisor	2025
Mikael Becker	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1%. Hyrorna för garage höjdes med 80 kr per månad och parkeringsplatserna med 50 kr per månad från och med 1 oktober 2022.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1 januari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (individuell mätning och debitering) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

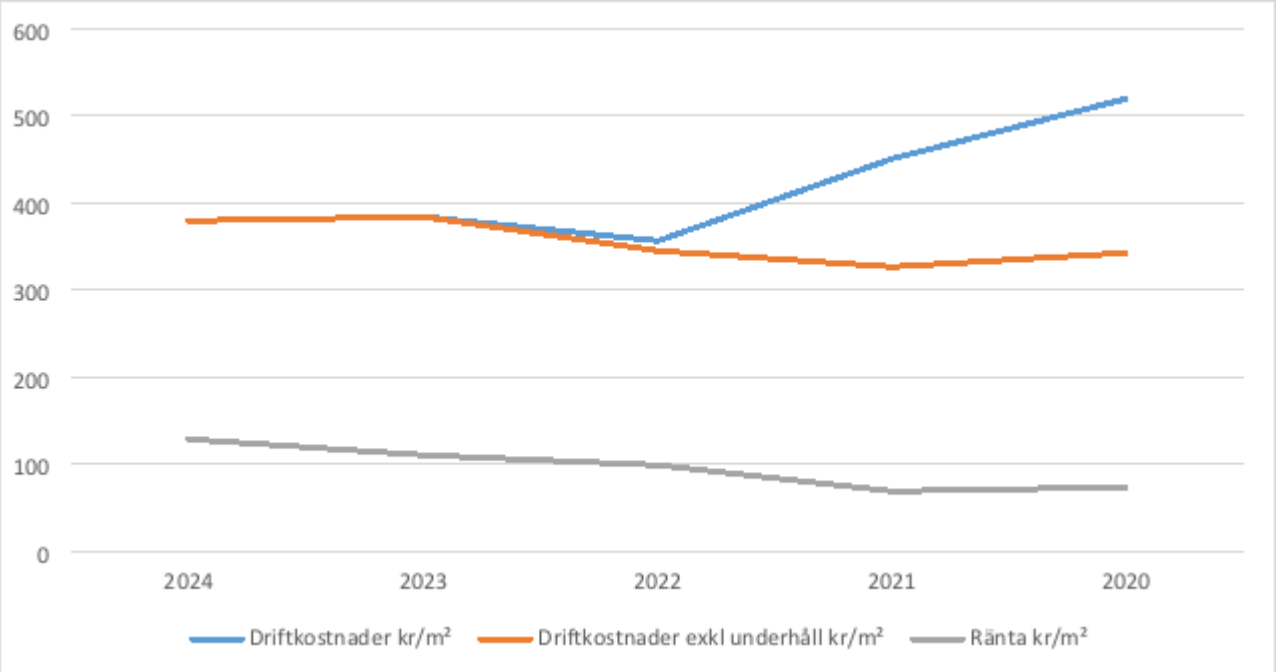
Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 859	1 859	1 821	1 807	1 806
Rörelsens intäkter	1 863	1 887	1 848	1 819	1 813
Resultat efter finansiella poster*	177	239	255	57	35
Resultat exkl avskrivningar	373	436	451	248	228
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	223	286	301	248	228
Balansomslutning	12 445	12 396	12 542	12 584	12 978
Årets kassaflöde	85	36	57	−257	1 095
Soliditet %*	22	21	19	17	16
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	26	123	15	131
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	134	139	128	15	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	93	94	95
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,5	0,1	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	689	689	689	689	689
Driftkostnader kr/kvm	380	384	348	448	520
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	380	384	334	326	342
Energikostnad kr/kvm*	229	214	215	204	175
Underhållsfond kr/kvm	217	157	97	50	192
Reservering till underhållsfond kr/kvm	60	60	60	-	-
Sparande kr/kvm*	150	175	195	222	269
Ränta kr/kvm	127	109	99	69	73
Skuldsättning kr/kvm*	3 663	3 772	3 910	4 040	4 162
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 663	3 772	3 910	4 040	4 162
Räntekänslighet %*	5,3	5,5	5,7	5,9	6,0

* obligatoriska nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	115 900	1 718 958	391 065	125 915	238 521
Disposition enl. årsstämmobeslut				238 521	−238 521
Reservering underhållsfond			150 025	−150 025	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					177 076
Vid årets slut	**115 900**	**1 718 958**	**541 090**	**214 411**	**177 076**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	364 436
Årets resultat	177 076
Årets fondreservering enligt stadgarna	−150 025
Summa	**391 487**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**391 487**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 858 940	1 859 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 415	27 958
Summa		**1 863 355**	**1 887 304**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−946 834	−935 056
Övriga externa kostnader	Not 5	−173 968	−193 728
Personalkostnader	Not 6	−52 249	−51 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−196 352	−197 012
Summa rörelsekostnader		**−1 369 403**	**−1 376 878**
Rörelseresultat		**493 952**	**510 427**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	289	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−317 165	−272 929
Summa finansiella poster		**−316 876**	**−271 906**
Resultat efter finansiella poster		**177 076**	**238 521**
Årets resultat		**177 076**	**238 521**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 819 971	10 997 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	330 608	349 206
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	130 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 281 079**	**11 346 931**
Summa anläggningstillgångar		**11 281 079**	**11 346 931**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	61
Övriga fordringar	Not 13	16 104	12 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 826	104 888
Summa kortfristiga fordringar		**147 930**	**117 721**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 016 357	931 332
Summa kassa och bank		**1 016 357**	**931 332**
Summa omsättningstillgångar		**1 164 287**	**1 049 053**
Summa tillgångar		**12 445 366**	**12 395 985**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 900	115 900
Uppskrivningsfond		1 718 958	1 718 958
Fond för yttre underhåll		541 090	391 065
Summa bundet eget kapital		**2 375 948**	**2 225 923**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		214 411	125 915
Årets resultat		177 076	238 521
Summa fritt eget kapital		**391 487**	**364 436**
Summa eget kapital		**2 767 435**	**2 590 359**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 050 310	5 834 330
Summa långfristiga skulder		**3 050 310**	**5 834 330**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 082 330	3 568 724
Leverantörsskulder		224 348	68 362
Skatteskulder		9 528	13 002
Övriga skulder	Not 17	17 764	17 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	293 651	303 444
Summa kortfristiga skulder		**6 627 621**	**3 971 296**
Summa eget kapital och skulder		**12 445 366**	**12 395 985**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	493 952	510 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	196 352	197 012
	690 304	**707 439**
Erhållen ränta	289	1 023
Erlagd ränta	−305 013	−273 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**385 580**	**434 712**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−30 209	−14 867
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 568	−39 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**485 939**	**380 338**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation, palissader och grind	−130 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−130 500**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−270 414	−344 095
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−270 414**	**−344 095**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	85 025	36 243
Likvida medel vid årets början	931 332	895 090
Likvida medel vid årets slut	1 016 357	931 332

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelas på väsentliga komponenter.
Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt avgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Föreningen har under 2021 uppdaterat anläggningsregistret och omfördelat vissa komponenter. Närmare förtydligande finnes under not 10 och 11 samt i balansräkningen på sida 9.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 717 344	1 717 344
Hyror, lokaler	4 200	4 200
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, p-platser	65 998	66 000
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 750	−1 250
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−8 550
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−155	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 501	16 805
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	−2
Summa nettoomsättning	**1 858 940**	**1 859 346**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 415	27 958
Summa övriga rörelseintäkter	**4 415**	**27 958**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	−32 511	−23 871
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−80 660	−78 733
Försäkringspremier	−63 655	−53 633
Kabel- och digital-TV	−23 564	−23 522
Pcb/Radonsanering	0	−17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	−3 676
Serviceavtal	−7 241	−1 776
Snö- och halkbekämpning	−3 422	−6 275
Förbrukningsinventarier	−4 865	−39 659
Fordons- och maskinkostnader	−23 490	−650
Vatten	−129 868	−130 882
Fastighetsel	−60 270	−64 646
Uppvärmning	−379 827	−338 181
Sophantering och återvinning	−73 785	−72 116
Förvaltningsarvode drift	−63 676	−79 935
Summa driftskostnader	**−946 834**	**−935 056**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−120 053	−115 518
Hyra inventarier & verktyg	0	−22 502
Arvode, yrkesrevisorer	−20 867	−16 250
Övriga förvaltningskostnader	−5 487	−15 393
Kreditupplysningar	−1 650	−108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−11 460	−17 850
Representation	−6 317	0
Kontorsmateriel	−1 200	−1 200
Befarade förluster hyror/avgifter	−61	0
Bankkostnader	−2 944	−4 908
Övriga externa kostnader	−3 929	0
Summa övriga externa kostnader	**−173 968**	**−193 728**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−40 000	−40 000
Sociala kostnader	−12 249	−11 082
Summa personalkostnader	**−52 249**	**−51 082**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−177 754	−177 754
Avskrivning Maskiner och inventarier	−7 252	−7 912
Avskrivning Installationer	−11 346	−11 346
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−196 352**	**−197 012**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	652
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	83	134
Övriga ränteintäkter	206	237
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**289**	**1 023**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−317 127	−272 929
Övriga räntekostnader	−38	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−317 165**	**−272 929**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 974 214	8 974 214
Mark	5 555 160	5 555 160
	14 529 374	**14 529 374**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**14 529 374**	**14 529 374**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−5 206 237	−5 072 853
	−5 206 237	**−5 072 853**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−133 384	−133 384
	−133 384	**−133 384**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 339 621**	**−5 206 237**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 200 000	2 200 000
Ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	−525 412	−481 042
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−44 370	−44 370
	1 630 218	**1 674 588**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 819 971**	**10 997 725**
Varav		
Byggnader	5 264 811	5 442 565
Mark	5 555 160	5 555 160
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	405 000	405 000
Totalt taxeringsvärde	**30 005 000**	**30 005 000**
varav byggnader	*19 989 000*	*19 989 000*
varav mark	*10 016 000*	*10 016 000*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	39 558	39 558
Installationer	567 318	567 318
	606 876	**606 876**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**606 876**	**606 876**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	−32 306	−24 394
Installationer	−225 364	−214 018
	−257 670	**−238 412**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−7 252	−7 912
Installationer	−11 346	−11 346
	−18 598	**−19 258**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−39 558	−32 306
Installationer	−236 710	−225 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−276 268**	**−257 670**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**330 608**	**349 206**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	7 252
Installationer	330 608	341 954

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Palissader & grindar	130 500	0
Vid årets slut	**130 500**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 104	12 772
Summa övriga fordringar	**16 104**	**12 772**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 294	63 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 230	30 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 894	5 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 408	5 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**131 826**	**104 888**

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	10 000	10 000
Transaktionskonto	1 006 357	921 332
Summa kassa och bank	**1 016 357**	**931 332**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	9 132 640	9 403 054
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 834 330	−3 215 171
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−248 000	−353 553
Långfristig skuld vid årets slut	**3 050 310**	**5 834 330**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,11%	2024-04-25	2 059 000,00	−2 044 500,00	14 500,00	0,00
SWEDBANK	1,11%	2024-04-25	1 433 724,00	−1 377 810,00	55 914,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-06-30	5 212 500,00	0,00	30 000,00	5 182 500,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-09-30	697 830,00	0,00	46 000,00	651 830,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-04-30	0,00	3 422 310,00	124 000,00	3 298 310,00
Summa			**9 403 054,00**	**0,00**	**270 414,00**	**9 132 640,00**

*Senast kända räntesatser 2024-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i Handelsbanken om 651 830 kr och 5 182 500 kr som kortfristig skuld samt amortering på 248 000 kr på lån 3 298 310 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår planerar föreningen att amortera totalt 324 000 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 764	17 764
Summa övriga skulder	**17 764**	**17 764**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 037	11 825
Upplupna räntekostnader	22 044	9 892
Upplupna driftskostnader	0	6 231
Upplupna elkostnader	5 952	7 316
Upplupna vattenavgifter	11 136	10 933
Upplupna värmekostnader	45 003	43 748
Upplupna kostnader för renhållning	5 870	6 125
Upplupna revisionsarvoden	18 750	15 625
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 835	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 024	150 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**293 651**	**303 444**

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 630 000	11 630 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 1 januari 2025.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Magnus Eriksson

_____
Lena Eriksson

_____
Fredrik Johansson

_____
Anton Keil

_____
Emma Sundqvist

_____
Juan Almanza Zamudio

_____
Eva Vasberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-
Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
Auktoriserad revisor

_____
Mikael Becker
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557547285449 Signerat ME, LE, FJ, AK, ES, JAZ, EV, DN, MB

Verifikat

Transaktion 09222115557547285449

Dokument

Brf Nattvakten 3 Årsredovisning 2024 306641
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-05-21 14:18:46 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK)
Färdigställt 2025-05-28 08:22:35 CEST (+0200)

Brf Nattvakten 3 Bilagor 2024 306641
Bilaga 1
5 sidor
Inte sammanfogad med huvuddokumentet.
Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK)

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK)
Riksbyggen
birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Eriksson (ME)
Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna
magnus.ericsson@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ERIKSSON"
Signerade 2025-05-26 18:07:45 CEST (+0200)

Lena Eriksson (LE)
Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna
lena@leredo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Iréne Eriksson"
Signerade 2025-05-21 14:33:14 CEST (+0200)

Fredrik Johansson (FJ)
Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna
fredrik_wolf@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK JOHANSSON"
Signerade 2025-05-21 22:47:28 CEST (+0200)

Anton Keil (AK)
Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna
anton.keil.1993@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON SAMUEL KEIL"
Signerade 2025-05-22 21:47:35 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557547285449

Emma Sundqvist (ES) Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna eriksson.evelina.emma@hotmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emma Evelina Sundqvist" Signerade 2025-05-26 20:37:05 CEST (+0200)	Juan Almanza Zamudio (JAZ) Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna careliigatan@hotmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JUAN ALMANZA ZAMUDIO" Signerade 2025-05-26 20:32:09 CEST (+0200)
Eva Vasberg (EV) Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna eva.vasberg@icloud.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA VASBERG" Signerade 2025-05-21 14:43:35 CEST (+0200)	Denice Nyström (DN) Baker Tilly Rådek AB denice.nystrom@radek.se BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström" Signerade 2025-05-28 08:22:35 CEST (+0200)
Mikael Becker (MB) mickebecker69@gmail.com mickebecker69@gmail.com BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL BECKER" Signerade 2025-05-27 14:09:18 CEST (+0200)	

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557547285449

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RÅDEK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna
Org.nr 718000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt

r1ejV7g7Glg-SJe3EmlQfeg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i

r1ejV7g7Glg-SJe3EmlQfeg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RÅDEK

avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Mikael Becker
Förtroendevald revisor

r1ejV7g7Glg-SJe3EmlQfeg

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SEALED BY Verified R1EJV7G7GLG-SJE3EMLQFEG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2025 16:16

SENT BY OWNER:
Alexander Sollén • 27.05.2025 10:09

DOCUMENT ID:
SJe3EmlQfeg

ENVELOPE ID:
r1ejV7g7Glg-SJe3EmlQfeg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse förtroendevald revisor Brf Nattvakten 3.pdf
3 pages

SHA-512:
2492e4cac1f085a8457e183806bf8527dce55181d0abfc0cad8fd73a2b315ef358fb62f0b28620a0bf4cb33ba280180a3af538da8077c89b7f88133bd58d0814

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Denice Nyström	Signed	28.05.2025 08:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	28.05.2025 08:23	Low	IP: 20.91.139.19
MIKAEL BECKER	Signed	28.05.2025 16:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/11/19)
mickebecker69@gmail.com	Authenticated	28.05.2025 16:15	Low	IP: 2.71.183.231

* 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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen, s.k. aktivsidan, visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.). Den andra sidan av balansräkningen, s.k. passivsidan, visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats genom upplåning och eget kapital. Verksamhetens resultat enligt resultaträkningen påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller i stället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

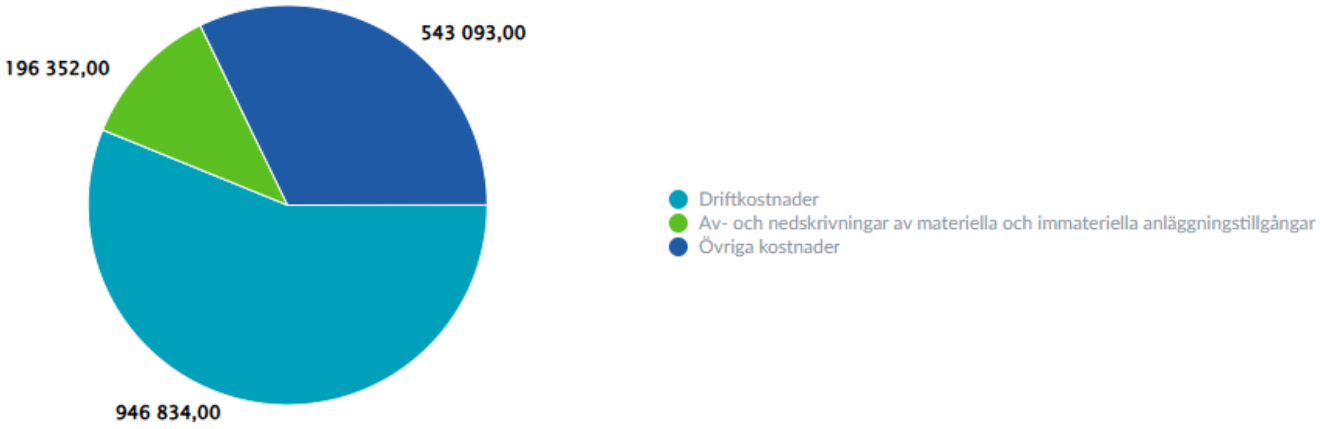
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

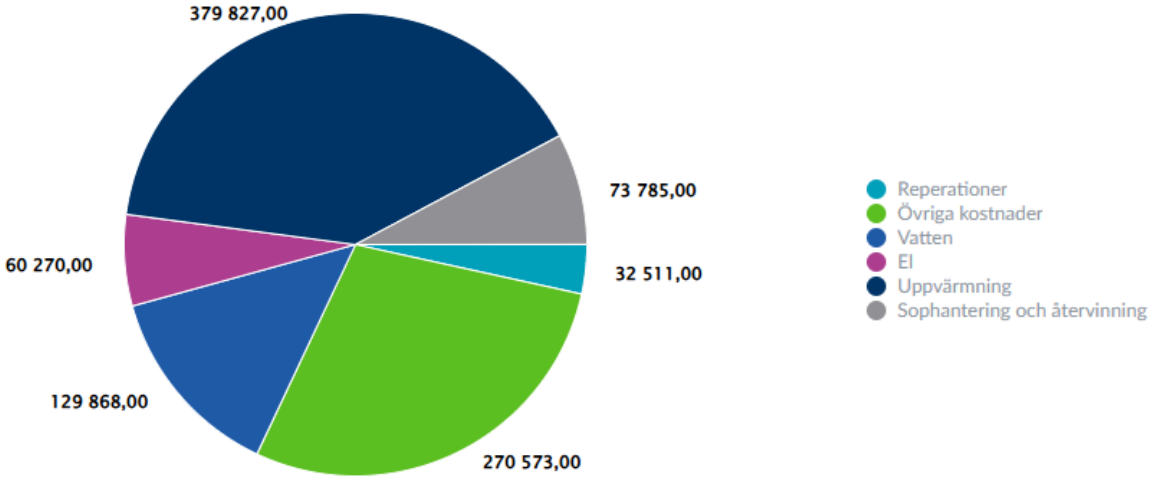
- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	946 834	935 056
Övriga externa kostnader	173 968	193 728
Personalkostnader	52 249	51 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	196 352	197 012
Finansiella poster	316 876	271 906
Summa kostnader	**1 686 279**	**1 648 784**



Driftkostnadsfördelning



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattvakten 3 i Eskilstuna i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet