

ÅRSREDOVISNING
2019
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NATTVAKTEN 2

718000-1245

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Jarmo Skepparberg	Ordförande
Rolf Nyberg	Vice ordförande
Hanna-Maria Jokela	Sekreterare
Anette Johansson	Ledamot
Leif Björklund	Ledamot

Suppleanter: Arvo Pekonen och Iwonna Madsen.

REVISOR: Jessica Oscarsson.

Suppleant: Louise Oscarsson.

Fastighetens registerbeteckning är **Nattvakten 6**. Föreningens fastighet omfattar **48 lägenheter** med en yta av **2.520 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt samt **2 lokaler** uthyrda av föreningen. Fastighetens taxeringsvärde är **22.286.000:-**, varav markvärde kr **6.800.000:-**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom Redovisarna AB:s Grupp-försäkring.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt **K2**

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-09

MEDLEMSBYTEN:

Lägenhet nr 015, 045, 046 har nya ägare.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör kr **194.933:-**.

Under året har utbyte av fjärrvärmecentral utförts för kr 156.250:-, byte av 7 st motorvärmare kr 48.251:- samt sänkning av tak i vardagsrummet kr 50.013:-, vilket påverkade årets resultat.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	186 360	66 211	557 634	136 756
Disp. enl. stämmobeslut	0	56 670	80 086	- 136 756
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 49 716</u>
Vid årets slut	186 360	122 881	637 720	- 49 716

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelsens intäkter, tkr	1 627	1 610	1 618	1 607	1 607
Redovisat resultat, tkr	- 50	137	30	164	119
Årsavg., genoms kr/kvm	584	579	583	583	583
Värmekostnad, kr/kvm	104	108	112	110	104
Nettoränta, kr/kvm	40	41	46	51	90
Lån, kr/kvm	2 055	2 116	2 176	2 236	2 295

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	637 720
Årets resultat	<u>- 49 716</u>
	588 004

Disponeras så att:

Förs till fonden för yttre underhåll	56 670
Balanseras i ny räkning	<u>531 334</u>
	588 004

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Brf Nattvakten 2

	not	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		1 626 796	1 610 070
Summa föreningens intäkter		1 626 796	1 610 070
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-1 380 780	-1 174 496
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-194 933	-194 933
		-1 575 713	-1 369 429
Föreningens rörelseresultat		51 083	240 641
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-100 799	-103 885
		-100 799	-103 885
Resultat efter finansiella poster		-49 716	136 756
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		-49 716	136 756

Balansräkning

Brf Nattvakten 2

	not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nattvakten 6	1		
byggnader		9 746 643	9 746 643
./ ack. värdeminskning		-4 667 424	-4 472 491
		<u>5 079 219</u>	<u>5 274 152</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Bredband		59 246	59 246
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		5 174	12 756
Värdepapper		414 005	414 005
Bank		735 105	685 123
		<u>1 213 530</u>	<u>1 171 130</u>
Summa tillgångar		6 292 749	6 445 282
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		186 360	186 360
Yttre reparationsfond		122 881	66 211
		<u>309 241</u>	<u>252 571</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Balanserat resultat		637 720	557 634
Årets resultat		-49 716	136 756
		<u>588 004</u>	<u>694 390</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	5 179 242	5 331 298
		<u>5 179 242</u>	<u>5 331 298</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörskulder		165 388	112 534
Skatteskuld		5 838	5 838
Upplupna kostnader		13 960	14 339
Förskottsavgifter		9 372	17 702
Övriga kortfristiga skulder		21 704	16 610
		<u>216 262</u>	<u>167 023</u>
Summa eget kapital och skulder		6 292 749	6 445 282

Notanteckningar

Brf Nattvaknten 2
718000-1245

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheten

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av fastighetens bokförda värde à kr 9 746 643. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Yttre reparationsfonden: Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker genom resultatdisposition.

Not 1	Byggnader	2019	2018
	Anskaffningsvärde	9 746 643	9 746 643
	Årets avskrivning	-194 933	-194 933
	Ackumulerad avskrivning	<u>-4 472 491</u>	<u>-4 277 558</u>
		5 079 219	5 274 152

Not 1	Taxeringsvärden	2019	2018
	Byggnad	15 486 000	13 290 000
	Mark	<u>6 800 000</u>	<u>5 600 000</u>
		22 286 000	18 890 000

Not 2	Skulder till kreditinstitut			
	<u>Långivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Skuld 2019-12-31</u>
	2351 Swedbank Hypotek	2021-04-27	2,05%	1 025 563
	2359 Swedbank Hypotek	2021-01-25	1,89%	2 188 029
	2360 Swedbank Hypotek	2022-09-23	1,88%	<u>1 965 650</u>
				5 179 242

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	152 056
	Avgår långfristig del inom 5 år	608 224
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>4 418 962</u>
		5 179 242

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pantbrev i fastigheten Nattvakten 6	7 013 000	7 013 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

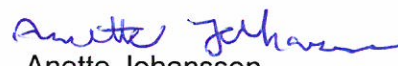
Eskilstuna den 9 / 3 2020



Jarmo Skepparberg



Rolf Nyberg



~~Anette Johansson~~
Anette Johansson




Hanna Maria Jokela



Leif Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats 9 / 3 2020



Jessica Oscarsson

REVISIONSBERÄTTELSE 2019

För Bostadsrättsföreningen Nattvakten 2, org.nr. 718000-1245

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 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:

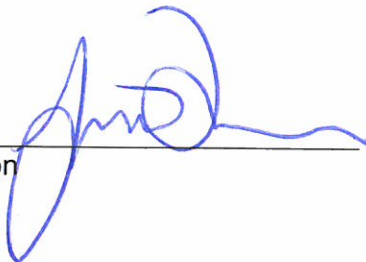
föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2019,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 9 / 3 2020

Jessica Oscarsson



Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter, bostäder	1 471 229	1 459 237
Hyror, lokaler	34 800	34 800
Hyror, garage & P-platser	48 040	48 015
Kabel-TV	57 700	57 226
Övriga intäkter	15 027	10 792
	<u>1 626 796</u>	<u>1 610 070</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arbetsgivaravgifter	9 704	7 040
Styrelsearvoden	40 000	31 900
Revisorsarvoden	600	600
Administration	48 240	47 196
Diverse kostnader	14 785	9 815
El	49 903	46 340
Värme	262 739	271 643
Vatten och avlopp	103 910	103 976
Renhållning	74 824	86 047
Kabel-TV	62 952	60 553
Försäkringar, premier	61 766	54 252
Fastighetsskötsel	168 368	156 538
Rep. och underhåll	306 403	130 973
Tomträttsavgäld	109 492	109 492
Förbrukningsmateriel	138	831
Fastighetsskatt	66 956	57 300
	<u>1 380 780</u>	<u>1 174 496</u>

Åtgärder genom åren

År 2001	Stam- och rörbyte	
År 2005	Målning av trapphusen	155.938
År 2006	Installering av bredband via stadsnät	130.375
År 2007	Fönsterbyte	876.535
År 2012	Balkongreovering	720.000
	Ny tvättmaskin	33.580
	Byte av cirkulationspump	24.945
År 2013	Takvärmeanläggning	137.500
	Soprummålning	22.875
	Ny belysning i tvättstuga	19.500
År 2014	4 st kodlåspaneler + amaturer över garage och källaringång	13.744
	Fasadtvätt	26.000
År 2015	Installation av belysning i källargång	15.415
	OVK besiktning	18.750
	Bastu	72.310
	In- och utvändig reovering av sockel	99.984
År 2016	Armatyrbyte i 2 st cykelrum	16.500
	Målningarbete i pannrum, tvättstuga och torkrum	13.595
	Målningarbete i anslutning till bastu	17.220
År 2017	Tillverkning och montage av 5 st entrédörrar inklusive elarbete	284.410
	Ny tvättmaskin	37.000
År 2019	Sänkning av tak i vardagsrummet	50.013
	Utbyte av fjärrvärmecentral	156.250
	Byte av 7 st motorvärmare	48.251