

Brf Nattvakten
Org nr 769612-6635

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

F.O.
100 9/5

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Den 3:e december 2007 förvärvade Brf Nattvakten fastigheterna Nattvakten 1 och 4 i Sollentuna kommun av Sollentunahem.

Brf Nattvakten ligger i Sollentunas norra del som heter Norrviken och uppfördes av JM Bygg åt Sollentunahem under åren 1979-1981. Fastigheterna som fick beteckningen Nattvakten 1, 2 och 4 består av 14 bostadshus, garage och kontorsbyggnad.

Området präglas av radhuskaraktär och gatunamnen Vespergränd, Nattvardsgränd och Ottesångsgränd ger oss en ledtråd till att husen är tätt placerade. Många barnfamiljer finner sin första bostad i området som är mycket barnvänligt med flera lekplatser och gröna ytor. När föreningen köpte Nattvakten 1 och 4 av Sollentunahem 2007 var husen i ett dåligt skick och mycket tid och pengar ha lagts ned på att göra rätt saker i rätt tid för att underhålla och renovera husen samtidigt som vi försöker minska löpande kostnader i föreningen, en del av det kan ni läsa om här nedanför. Många som bor här, har bott här i mellan 10 och 20 år och med utgångspunkt från det tidsperspektivet försöker vi renovera på ett sådant sätt att det vi gör nu skall klara minst 30 år och kanske längre. Med det löpande och systematiskt underhåll som bedrifts, anser vi oss kunna underlätta ert boende och minska risker för plötsliga utgifter för förening beträffande våra huskroppar. Allmänt i styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, samt aktivt jobba med kostnadssida för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Fastigheten

Den 3:e december 2007 förvärvade Brf Nattvakten fastigheterna Nattvakten 1 och 4 i Sollentuna kommun av Sollentunahem för 150 miljoner.

Nattvakten 1 består av 14 flerfamiljshus med totalt 127 lägenheter i varierande storlekar från 1:or till 4:or. En snickarbod, trädgårdsförråd och 3 gamla sophus med varierande användningsområde. En stor och en mindre lekplats samt gott om övriga lektytor. Den totala bostadsytan är 10 760 m² och tomtytan är 17 655 m².

Nattvakten 4 består av ett parkeringshus som också inrymmer samlingslokal, tvättstuga, kontorslokaler och förråd samt delar av markytan runt byggnaden och parkeringen på framsidan. Garaget och delar av marken ägs och förvaltas enligt kommunalt beslut från 1978 av en samfällighet med tre medlemmar där Brf Nattvakten är störst med sina 50%.

F.O.

AO KT

Fastighetens nuvarande tekniska status

2012 startade föreningen ett arbete med att byta ut takpannor, takpapp och vindskivor samt tilläggsisolering av krypvind, byte och målning av panel och plåtdetaljer på samtliga hus.

Föreningens del av garaget består av en s.k. komplementär byggnad "Tunan" där samlingslokal, tvättstuga, styrelserum etc. är inrymda.

Åtgärder 2008-2019

2019 Renovering av tak och fasad på komplementär byggnad Tunan-garaget, f.d. sophusen samt snickarboden. Radonmätning genomfördes och slutfördes. Larm installerades i byggnad Tunan. En underhållsplan (UH) upprättades.

2018 Renovering av tak och fasad på hus 2 och 4

2017 Renovering av tak och fasad på hus 1 och 5

2016 Renovering av tak och fasad på hus 6 och 3 samt baksidan på hus 4. Renovering av tak och fasad på förråden hus 2 och 4. På årsstämman togs beslut om nya stadgar och Bolagsverket har gett sitt godkännande.

2015 Renovering av tak och fasad på hus 7, 8 och 10. Ny lekstuga på Vespergränd, norra delen. Renovering av två badrum för hyresgäster.

2014 Renovering av tak och fasad på tre hus 9, 11 och 12

2013 Belysningen i området, dvs. på samtliga belysningsstolpar och trappbelysning har bytts till ledljus. Vi förvärvade mark från Sollentuna kommun, så uteplatserna efter Tunastråket samt ingång till frisersalongen, tvättstugan, Tuna, garaget etc. ligger äntligen inom fastigheten. Gamla dagiset har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan har renoverats. OVK besiktning och radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.

2012 Fönster och balkong/altandörrar byttes i samtliga lägenheter. Renovering av tak och fasad på hus 13 och 14. Värmeventilerna byttes i samtliga lägenheter och reglerventilerna byttes till en modell som är självreglerande.

2011 Mellanår när vi inte gjorde några stora projekt utan gjorde utredning på behovet av renovering. Stadgarna ändrades och anpassades till gällande lagar och till vår typ av fastighet. Vi beställde en energiutredning för att bättre veta vilka åtgärder som skulle vidtas för att minska energiåtgång och kostnader.

2010 Tre sophus i området stängdes och sophanteringen flyttades till den nybyggda Miljöstugan i anslutning till garaget. Installation av elektroniskt bokningssystem i tvättstugan. Uppgradering av COM Hem systemet för HD-tv och Internet.

2009 Renovering av stora och lilla lekplatsen. Utbyte av stolpar och panel på trapphusen,

F.O.
EP BT

ommålning. Byte av golv i de lägenheter som Sollentunahem under sin ägo inte hunnit med att byta.

Planerade åtgärder 2020

Renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov.
Slutgiltig justering av värme.
Slamsugning av dagvattenbrunnar.
Föreningens energideklaration behöver uppdateras.
Dessa åtgärder förväntas vi klara inom befintlig ekonomi.

Förvaltning

På uppdrag av föreningen sköts den ekonomiska - och tekniska förvaltningen av Förvaltnings AB Teoge.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I och med renoveringen av tak och fasad på byggnaderna hus 2 och 4 2018 samt Tunan (garage, samlingslokal, tvättstuga och en hyreslokal), f.d. sophusen och snickarboden 2019, slutfördes det omfattande renoveringsprojektet för av tak och fasad på samtliga byggnader som pågått sedan 2014. Styrelsen har under året, utöver slutförandet av renoveringen och fortsatt arbete med att sänka räntor för föreningens lån, lagt fokus på att utföra uppgifter som inte hunnits med tidigare år. En underhållsplan (UH) upprättades, något föreningen tidigare saknat. Larm kopplat till Securitas med förutsättningar för hantering på distans installerades i Tunan-byggnaden. Radonmätning genomfördes och slutfördes. Stamspolning genomfördes. Sanering av Parkslide (en invasiv och giftig växt) på baksidan av Vespergränd 10-12, markarbete på baksidan av Ottensångsgränd, byte av sand i samtliga sandlådor samt borttagning av lekdon och en lekstuga vid Vespergränd genomfördes. Kostnader kopplade till avtal med Sollentuna Energi (sophämtning), Anticimex och Bahnhof sågs över och sänktes. Justering av inomhusvärme upphandlades och projekterades. Medlemskap i bostadsrätterna.se, med tillgång till juridisk rådgivning och utbildning, ingicks och styrelsen certifierades för styrelsearbete i bostadsrättsföreningar via SBC / Styrelseakademien.

F.O.

60 28

Medlemsinformation

Föreningen har 179 medlemmar fördelade på 120 lägenheter. Till det kommer 7 hyresgäster samt Saxess som hyr vår affärslokal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året (2019) har 15 överlåtelser skett. Styrelsen har under året godkänt 5 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1182 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket. Föreningen är delägare i Samfälligheten Nattvakten som förvaltar garaget samt del av Sjöängsvägen. Föreningen registrerades 2005-06-08.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

Johan Söderholm	Ordförande
Carina Olsson	vice ordförande
Kenneth Tärnström	ledamot
Malin Klingberg	ledamot (avgick maj 2019)
Carl Alm-Djerf	ledamot (avgick maj 2019)
Peter Andersson	suppleant (avgick maj 2019)
Fanny Ohlin	ledamot (tillträdde juni 2019)
Lena Kring	ledamot (tillträdde juni 2019)

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten.

Revisor

Niclas Adersten, Auktoriserad revisor, Conseil Revision AB

Valberedning, saknas.

T.O.

40 48

Ekonomi

Årsavgiften

Den genomsnittliga årsavgiften för medlemmar ligger på 650 kr/m². I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabel-tv. 2013 gav stämman sitt godkännande om en avgiftshöjning med +4 % per år (under tid för renovering) med anledning av den omfattande renoveringen som pågått i området, dock har inte styrelsen utnyttjat denna möjlighet de senaste åren då vi ansetts ha en så pass god ekonomi.

Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 174 446 000 kr fördelat på byggnad 104 283 000 kr och mark 70 163 000 kr. Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

Fastighetsskatt

Föreningen har under året erlagt totalt 179 339 kr i fastighetsskatt.

Lån

Föreningen har 5 lån hos Swedbank på totalt 72,9 miljoner. Lånen är i dagsläget amorteringsfria. Räntan på lånen är bundet med olika bindningstid för att överlappa varandra.

F.O.
2014

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	8 157	7 983	7 979	7 818	7 631
Övriga rörelseintäkter	tkr	48	16	5	22	26
Årets resultat	tkr	-2 804	-5 994	-6 364	-4 364	-8 016
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	1 712	2 809	5 399	1 732	386
Fond för yttre underhåll	tkr	4 018	3 603	3 188	2 773	2 438
Eget kapital	tkr	86 949	89 754	95 748	99 552	103 916
Fastighetslån	tkr	72 961	72 961	70 961	65 255	60 905
Balansomslutning	tkr	161 285	164 036	168 191	166 113	165 978
Soliditet	%	53,9	54,7	56,9	59,9	62,6
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	650	650	650	619	599
Fastighetskostnader/total yta	kr/m2	745	988	985	853	1 162
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	340	654	625	486	813
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	7 155	7 155	6 959	6 438	6 009
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	80	109	136	139	154

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 31 12 2018	127 918 500	10 637 143	3 602 724	-46 410 576	-5 994 252	89 753 539
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			415 092	-415 092	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-5 994 252	5 994 252	-
Årets resultat					-2 804 090	-2 804 090
Eget kapital 31 12 2019	127 918 500	10 637 143	4 017 816	-52 819 920	-2 804 090	86 949 449

F.O.

u d 2/1

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-52 819 920
Årets resultat	-2 804 090
Totalt	-55 624 010

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	523 338
Uttag från yttre fond	-3 681 067
Balanseras i ny räkning	-52 466 281
Totalt	-55 624 010

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

F. O.
all ykt

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 156 868	7 983 021
Övriga rörelseintäkter		48 203	16 467
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 205 071	7 999 488
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-8 078 302	-10 708 071
Övriga externa kostnader	4	-228 809	-289 608
Personalkostnader	5	-238 433	-240 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 642 156	-1 642 156
Summa rörelsekostnader		-10 187 700	-12 880 232
Rörelseresultat		-1 982 629	-4 880 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		448	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 909	-1 113 508
Summa finansiella poster		-821 461	-1 113 508
Resultat efter finansiella poster		-2 804 090	-5 994 252
Resultat före skatt		-2 804 090	-5 994 252
Årets resultat		-2 804 090	-5 994 252

T. O.
40 25

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 343 809	160 985 965
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		159 343 809	160 985 965
Summa anläggningstillgångar		159 343 809	160 985 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 825	5 761
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	8	544 918	875 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 822	172 076
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		749 565	1 052 959
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 192 124	1 997 164
<i>Summa kassa och bank</i>		1 192 124	1 997 164
Summa omsättningstillgångar		1 941 689	3 050 123
Summa tillgångar		161 285 498	164 036 088

F.O.
20 4/5

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		138 555 643	138 555 643
Fond för yttre underhåll		4 017 816	3 602 724
<i>Summa bundet eget kapital</i>		142 573 459	142 158 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 819 920	-46 410 576
Årets resultat		-2 804 090	-5 994 252
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-55 624 010	-52 404 828
Summa eget kapital		86 949 449	89 753 539
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		72 961 000	72 961 000
Summa långfristiga skulder		72 961 000	72 961 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		493 337	533 609
Skatteskulder		8 751	2 851
Övriga skulder		9 999	2 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	862 962	782 952
Summa kortfristiga skulder		1 375 049	1 321 549
Summa eget kapital och skulder		161 285 498	164 036 088

F. o.

60 7/4

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fönster	30 år
Tak, huskropp	40 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	15 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgift bostadsrätter	6 624 684	6 624 684
Hysesintäkter bostäder	627 102	616 461
Hysesintäkter lokaler	63 312	61 908
Hysesintäkter p-plats och garage	551 960	496 827
Hyra föreningslokal	17 925	-
Debitering värme och varmvatten	269 185	183 141
Övrigt	2 700	-
	8 156 868	7 983 021

T. a
60 45

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förvaltningsarvode	323 580	135 934
Fastighetsskötsel	256 928	176 146
Snöröjning	157 513	148 854
Trappstädning	40 733	38 500
Extra städning	29 201	7 069
Klottersanering	538	1 350
Trädgårdsskötsel	674 392	499 428
Bevakningskostnader	53 079	-
Reparationer	439 021	238 471
Planerat underhåll	3 681 067	7 089 617
Fastighetsel	95 743	91 931
Fjärrvärme	1 084 098	1 144 685
Vatten & avlopp	439 271	333 011
Sophämtning	150 678	131 327
Grovsopor	41 753	58 675
Försäkringspremier	66 449	66 426
Fastighetsskatt	179 339	173 439
Kabel-TV	85 650	83 504
Bredband	26 952	-
Hyra garage	250 000	250 000
Övrigt	2 317	39 704
	8 078 302	10 708 071

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förbrukningsinventarier	25 399	3 533
Administrationskostnader	2 600	35 443
Föreningsverksamhet	22 927	30 091
Revisionsarvode	44 375	39 063
Konsult- och advokatkostnader	594	22 213
Bankkostnader	3 538	43 064
Leasing av tvättmaskiner	102 546	102 370
Övriga Externa tjänster	19 858	12 630
Övriga kostnader	6 972	1 201
	228 809	289 608

F.O.
all 7/5

Not 5 Personal

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	181 429	182 923
Sociala kostnader	57 004	57 474
	<u>238 433</u>	<u>240 397</u>

Föreningen har inga anställda.

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	168 488 432	168 488 432
Utgående anskaffningsvärden	168 488 432	168 488 432
Ingående avskrivningar	-7 502 467	-5 860 311
- Årets avskrivningar	-1 642 156	-1 642 156
Utgående avskrivningar	-9 144 623	-7 502 467
Redovisat värde	159 343 809	160 985 965
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	34 713 188	34 713 188
Taxeringsvärde		
Byggnad	104 283 000	89 240 000
Mark	70 163 000	49 124 000
	<u>174 446 000</u>	<u>138 364 000</u>

F.O.
W. A.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	114 716	114 716
Utgående anskaffningsvärden	114 716	114 716
Ingående avskrivningar	-114 716	-114 716
Utgående avskrivningar	-114 716	-114 716
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Skatteverket skattekonto	20 705	37 051
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	520 213	811 844
Övrigt	4 000	26 227
	<u>544 918</u>	<u>875 122</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringspremie	61 148	60 891
Nattvaktens samfällighetsförening	62 500	62 500
Com Hem	21 935	21 408
Podab leasing tvättmaskiner	8 541	8 527
Securitas	16 508	-
Bostadsrätternam medlemsavg	8 190	-
H Aronsson kredit faktura	-	18 750
	<u>178 822</u>	<u>172 076</u>

T.O.

40 1/5

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	3 mån	0,763%	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2020-05-25	Bunden	1,420%	4 350 000	4 350 000
Swedbank	2021-11-25	Bunden	0,970%	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2022-08-25	Bunden	1,770%	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2022-11-25	Bunden	0,840%	19 111 000	19 111 000
Summa långfristiga skulder				72 961 000	72 961 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	87 858	83 384
Förskottsbetalda hyror och avgifter	630 168	623 329
Revisionsarvode	35 000	25 000
Vatten	34 423	-
Snöröjning	5 739	25 266
Trädgård	36 010	-
Sophämtning	30 894	25 973
Övrigt	2 870	-
	<u>862 962</u>	<u>782 952</u>

F.o.
60/20

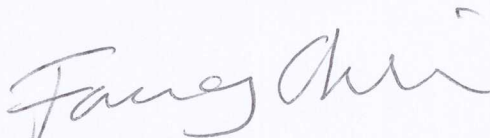
Not 12 Ställda säkerheter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	72 961 000	72 961 000

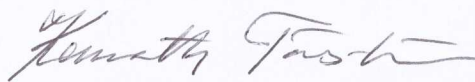
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

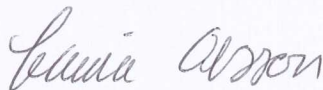
Stockholm 2020-04-23



Fanny Ohlin
Ordförande



Kenneth Tärnström
Ledamot



Carina Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Niclas Adersten
Auktoriserad Revisor

