



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nattvakten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Nattvakten	2007	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 120 bostadsrätter om totalt 10 760 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 840 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Ljungqvist	Ordförande
Caroline Skiöld	Styrelseledamot
Katarina Curlej	Styrelseledamot
Laxmana Thapa	Styrelseledamot
Matilda Thunberg	Styrelseledamot
Viktor Tufvesson	Styrelseledamot
Catharina Ulrika Acharius	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Laila Pedersen Revisor BoRevision I Sverige AB
Fiola Rexhepi Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Renovering av stora och lilla lekplatsen. Utbyte av stolpar och panel på trapphusen, ommålning. Byte av golv i de lägenheter som Sollentunahem under sin ägo inte hunnit med att byta.
- 2010** ● Tre sophus i området stängdes och sophantering 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.
- 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.
- 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.
- 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. Den gamla förskolan har byggts om till två lägenheter och marken på baksidan har renoverats. OVK besiktning och radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter.
- 2014** ● Renovering av tak och fasad på tre hus 9, 11 och 12.
- 2015** ● Renovering av tak och fasad på hus 7, 8 och 10. Ny lekstuga på Vespergränd, norra delen. Renovering av två badrum för hyresgäster.
- 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.
- 2017** ● Renovering av tak och fasad på hus 1 och 5
- 2018** ● Renovering av tak och fasad på hus 2 och 4

- 2019** ● Renovering av tak och fasad på komplementär byggnad Tunan-Garaget, f.d. sophusen samt snickarboden. Radonmätning genomfördes och slutfördes. Stamspolning genomfördes. Larm installerades i byggnad Tunan. En underhållsplan (UH) upprättades.
- 2020** ● Inga större underhålls- eller byggprojekt genomfördes. Renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov, slutgiltig justering av värme, slamsugning av dagvattenbrunnar samt ventilationsrensning. Mindre renoveringsprojekt som rivning och återställande av tak över uterum på Vespergränd.
- 2021** ● Inga stora underhålls- eller byggprojekt har genomförts. Viss renovering av ytskikt i hyreslägenheter efter behov samt mindre renovering i och utanför tvättstugan. Amorterat 1 miljon på ett av våra lån. Nya stadgar.
- 2022** ● Inga stora underhålls- eller byggprojekt har genomförts under året. Slutbesiktning av trapprenoveringen genomfördes med entreprenören och en oberoende expert på betong från STO. Teoge's avtal om fastighet- och ekonomisk förvaltning konkurrensutsattes och tre offerter togs in, varav Teoge var en av offerterna. Efter jämförelse av både kostnad och innehåll i offerterna så beslöts att teckna avtal med SBC från 2023-01-01. Styrelsen har under hösten jobbat intensivt med att förbereda för ny förvaltare. Avtalet med Habitek konkurrensutsattes också och nytt avtal är tecknat med Tingvalla med start 2023-04-01. Tingvalla är en underleverantör till SBC vilket innebär att föreningen endast har en kontaktyta. Tingvalla sköter redan utomhusmiljön för Samfälligheten, d.v.s. garaget. Tvättstugan är ommålat och fått två nya avlastningsbord. Paketboxar från PostNord är uppsatta utanför miljörummet. Energideklaration genomfört. Mindre renovering av ytskikt i hyreslägenheter.
- 2023** ● Under året har fokus varit att granska föreningens avtal. Vi har haft förhandlingar med Tele2, Telenor, Telia, SEOM och Bahnhof gällande bredband och TV. Resultatet är ett nytt gruppavtal för bredband och TV till ett mycket förmånligt pris för alla medlemmar. Vi har ingått ett nytt avtal om städning av tvättstugan och styrelserummet och ett nytt avtal med Anticimex. En detaljerad underhållsplan har tagits fram och sträcker sig fram till 2073. Vi har bytt ut belysningen i alla gemensamma utrymmen och förråd till miljövänliga och energieffektiva lampor och har därigenom fått en miljöbonus från SEOM på 7000 kr. Brandbesiktning har genomförts i alla förråd och gemensamma utrymmen. Alla gamla brandsläckare har ersatts med nya, och miljörummet har fått helt ny brandsläckningsutrustning. Vi har tecknat avtal om årlig brandbesiktning för att säkra området mot brand. Kameraövervakning har installerats i miljörummet för att motverka att miljöfarligt och grovavfall ställs i miljörummet. Ny bom har satts upp vid Vespergränd 27 och häck har planterats på baksidan av Ottensångsgränd 1-25 enligt stämmobeslut 2022. Samlingslokalen Tuna har fått ett uppgraderat nätverk och digitala nycklar och bokningsrutiner. Körsbärstråden vid stora lekparken har fällts och kommer att ersättas med träd som inte faller frukter eller bär. Värmepumpen som skickar ut värme till lägenheterna har bytts ut, och arbete har påbörjats för att kartlägga ytterligare åtgärder för att säkra en stabil och energieffektiv värmedistribution. Ny lösning för cykelparkering är påbörjat. Radonmätning påbörjades i december 2023. Ett nytt avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning av garaget har tecknats mellan SBC och Nattvakten Samfällighetsförening. Föreningen har anslutit sig till Boappa för en provperiod för att förenkla kommunikation mellan medlemmarna samt för snabb kommunikation från styrelsen till medlemmarna.

- 2024** ● Styrelsen har under 2024 fortsatt att granska föreningens avtal. Vi har tecknat gruppavtal med Telia om bredband och TV-basutbud för alla medlemmar. Avtalet om underhåll och förvaltning av utomhusmiljön är uppsagt och nya offerter har tagits in, men beslut att acceptera en offert har inte tagits. Diskussioner med Bergs Lås gällande säkrare lås och bättre nyckelhantering till våra gemensamma utrymmen är påbörjat. Miljörummet är renoverat och en kartläggning av våra förrådsutrymmen har påbörjats. Beskrining av träden vid vårdcentralen och rensning av hängrännor är genomförda för att skydda föreningens tak och fasader. Åtgärder i lägenheter med förhöjt radonvärde är slutförda. Vi har påbörjat en omfattande utredning av föreningens samtliga stammar. Vi har även dialog med banken om befintliga lån samt hur vi skall finansiera framtida underhåll. Därutöver har Nattvakten samfällighetsförening beställt en underhållsplan för garaget. En Facebook-grupp har ersatt Boappa och är till för medlemmarna. Styrelsen modererar enbart medlemskap.
- 2025** ● Styrelsen har under året fortsatt granskning föreningens avtal vilket har resulterat i nytt avtal med Total Utemiljö AB för vår utemiljö, både sommar och vinter, och nytt avtal för städning av tvättstuga och styrelsekontor. Vi har, pga ökade kostnader, omförhandlat föreningens hyresavtal med Saxess. Tuna har kompletterats med nytt porslin och glas samt en ny spis. Åtgärder efter radonmätning i de lägenheter som hade förhöjt värde samt eftermätning efter åtgärder är påbörjat. Rensning av stuprännor är genomförd. Föryngring av vår utemiljö är påbörjat. Besiktning av alla typ- badrum genomförd i samband med kartläggning av status på föreningens stammar är genomförda. Löpande dialog pågår med vår bank kring hur ett stambyte skall finansieras. Kartläggning av föreningens samtliga förråd är genomförd och det är säkerställt att alla har minst ett förråd i garaget eller suterrängsdelen på Vespergränd. Samfälligheten (garaget) har en ny underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktning av fasad på huskropp 9, 11, 12, 13 och 14.
- 2026-2027** ● Stambyte

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nattvakten Samfällighetsförening, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 6% och 2025-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp avtalet med Coor för städning av tvättstuga och styrelsekontor och tecknat nytt avtal med MBC Städ.

Föreningen har sagt upp vinter- och sommaravtalet för utemiljö med Tingvalla och tecknat nytt med Total Utemiljö AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 138 564	8 162 245	7 690 754	7 654 517
Resultat efter fin. poster	-1 672 580	-4 214 159	-1 840 707	433 544
Soliditet (%)	53	53	54	55
Yttre fond	5 409 001	5 806 932	4 496 085	1 990 185
Taxeringsvärde	188 486 000	213 513 000	213 513 000	213 513 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	718	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	89,1	87,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 959	6 958	7 056	7 056
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 546	6 546	6 638	6 638
Sparande / kvm totalyta, kr	138	-64	18	199
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	9	9	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	129	124	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	56	41	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	194	174	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,40	3,24	-
Räntekänslighet (%)	8,57	9,69	10,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 om 2,3 mkr, vilket till stor del beror på avskrivningar enligt K3 samt fortsatt höga räntekostnader. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet, och föreningen har haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten under året.

Utöver detta har föreningen haft en kostnad på ca 100 000kr som är en engångskostnad och är i samband med second opinion och besiktning av stammar inför kommande stamreovering. På grund av ett flertal skador under 2024 har föreningens försäkringspremie hos Brandkontoret ökat med 83 procent. Taxeringsvärdet, som beslutas av Skatteverket, har sänkts för året och grundas utifrån den fastighetsdeklaration som gjordes under slutet av 2024. Sänkningen går i samma linje som för de flesta bostadsrättsföreningar.

Avgiften för bostadsrättsmedlemmarna höjdes med 6 procent i mars 2025 och med ytterligare 5 procent i september 2025. Effekten av dessa höjningar slår fullt först under kommande räkenskapsår. En avgiftshöjning på 10 procent genomfördes även i mars 2026. Avgiften kommer att fortsätta höjas de kommande åren för att säkerställa likviditeten och kommande stamreovering i föreningen. Föreningen ser även löpande över befintliga avtal för att hitta eventuella, ytterligare, besparingsmöjligheter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	127 918 500	-	-	127 918 500
Upplåtelseavgifter	10 637 143	-	-	10 637 143
Fond, yttre underhåll	5 806 932	-538 931	141 000	5 409 001
Balanserat resultat	-57 887 279	-3 675 228	-141 000	-61 703 507
Årets resultat	-4 214 159	4 214 159	-1 672 580	-1 672 580
Eget kapital	82 261 137	0	-1 672 580	80 588 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-61 562 507
Årets resultat	-1 672 580
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 000
Totalt	-63 376 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	52 367
Balanseras i ny räkning	-63 323 720

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 138 564	8 162 245
Övriga rörelseintäkter	3	0	60 000
Summa rörelseintäkter		9 138 564	8 222 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 759 767	-5 488 470
Övriga externa kostnader	9	-784 436	-1 093 387
Personalkostnader	10	-309 099	-412 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 094 464	-3 094 464
Summa rörelsekostnader		-8 947 766	-10 088 966
RÖRELSERESULTAT		190 798	-1 866 722
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 859	85 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 892 236	-2 433 427
Summa finansiella poster		-1 863 377	-2 347 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 672 580	-4 214 159
ÅRETS RESULTAT		-1 672 580	-4 214 159

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	146 586 285	149 680 749
Pågående projekt	14	976 306	545 768
Summa materiella anläggningstillgångar		147 562 591	150 226 517
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 562 591	150 226 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 977	42 471
Övriga fordringar	15	5 287 733	4 863 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	254 765	194 025
Summa kortfristiga fordringar		5 623 475	5 099 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 623 475	5 099 579
SUMMA TILLGÅNGAR		153 186 066	155 326 096

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 555 643	138 555 643
Fond för yttre underhåll		5 409 001	5 806 932
Summa bundet eget kapital		143 964 644	144 362 575
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-61 703 507	-57 887 279
Årets resultat		-1 672 580	-4 214 159
Summa ansamlad förlust		-63 376 087	-62 101 438
SUMMA EGET KAPITAL		80 588 557	82 261 137
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	70 961 000	70 961 000
Leverantörsskulder		339 554	821 740
Skatteskulder		24 125	12 457
Övriga kortfristiga skulder		8 611	5 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 264 219	1 264 092
Summa kortfristiga skulder		72 597 509	73 064 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 186 066	155 326 096

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	190 798	-1 866 722
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 094 464	3 094 464
	3 285 262	1 227 742
Erhållen ränta	28 859	85 989
Erlagd ränta	-1 939 193	-2 476 986
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 374 927	-1 163 254
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 597	107 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-420 494	491 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 837	-564 081
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-430 538	-545 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 538	-545 768
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	484 299	-2 109 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 757 137	6 866 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 241 436	4 757 137

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nattvakten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,15 %
Yttertak	2,39 %
Fasader	17,65 %
Balkonger	17,65 %
Fönster	3,27 %
Stamledningar Värme	12,61 %
Styr & övervakning	12,61 %
Ventilation	5,19 %
El	22,06 %
Restpost	12,61 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 849 423	6 976 160
Hysesintäkter bostäder	714 956	689 357
Hysesintäkter lokaler, moms	74 880	74 880
Bredband	187 265	109 200
Varmvatten	233 500	233 400
El	-488	0
Gemensamhetslokal	17 660	23 832
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 779	6 933
Påminnelseavgift	660	1 080
Pantsättningsavgift	22 028	10 981
Överlåtelseavgift	20 528	17 076
Administrativ avgift	4 067	2 009
Andrahandsuthyrning	9 310	9 560
Vidarefakturerade kostnader	0	7 401
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	381
Öres- och kronutjämning	-3	-4
Summa	9 138 564	8 162 245

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	60 000
Summa	0	60 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	163 885	117 108
Fastighetsskötsel utöver avtal	69 733	21 630
Fastighetsskötsel gård enl avtal	401 598	234 300
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 101	142 191
Larm och bevakning	11 005	120 940
Städning enligt avtal	46 188	32 979
Städning utöver avtal	0	5 617
Besiktningar	0	13 825
Brandskydd	5 246	28 791
Myndighetstillsyn	0	11 758
Gårdkostnader	100	21 433
Gemensamma utrymmen	12 150	0
Snöröjning/sandning	106 868	221 550
Serviceavtal	71 043	88 391
Förbrukningsmaterial	-186	25 840
Summa	901 730	1 086 352

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 997	44 125
Hyseslägenheter	30 030	13 230
Bostadsrättslägenheter	0	86 839
Tvättstuga	81 822	7 438
Trapphus/port/entr	743	1 487
Källarutrymmen	0	13 793
Sophantering/återvinning	19 354	0
Dörrar och lås/porttele	38 575	40 242
VVS	61 809	117 179
Värmeanläggning/undercentral	12 545	17 943
Ventilation	162 866	8 251
Elinstallationer	10 038	16 916
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 497
Tak	0	8 885
Fönster	0	4 712
Mark/gård/utemiljö	158 724	22 015
Vattenskada	31 144	169 248
Skador/klotter/skadegörelse	0	79 284
Summa	630 646	653 083

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	71 089	65 969
Installationer	-18 722	115 329
Värmeanläggning	0	93 692
Ventilation	0	174 616
Balkonger/altaner	0	40 500
Mark/gård/utemiljö	0	48 825
Summa	52 367	538 931

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	106 649	101 515
Uppvärmning	1 427 749	1 393 634
Vatten	639 409	609 245
Sophämtning/renhållning	256 134	270 174
Grovsopor	37 837	57 059
Summa	2 467 777	2 431 627

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 368	103 700
Skadedjursförsäkring	49 650	0
Självrisk	0	290 129
Kabel-TV	57 847	54 446
Bredband	241 574	118 051
Fastighetsskatt	223 808	212 140
Korr. fastighetsskatt	0	12
Summa	707 247	778 478

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 685	7 007
Tele- och datakommunikation	33 690	12 282
Juridiska åtgärder	99 322	226 448
Inkassokostnader	521	5 640
Revisionsarvoden extern revisor	-11 055	60 430
Fritids och trivselkostnader	4 573	5 307
Föreningskostnader	17 169	25 275
Förvaltningsarvode enl avtal	139 323	329 597
Överlåtelsekostnad	22 608	24 434
Pantsättningskostnad	22 906	14 613
Övriga förvaltningsarvoden	43 126	146 270
Korttidsinventarier	8 864	0
Administration	237 997	185 091
Konsultkostnader	151 878	42 423
Bostadsrätterna Sverige	8 570	8 570
Föreningsavgifter	1 260	0
Summa	784 436	1 093 387

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	304 800
Löner till kollektivanst	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	73 899	97 845
Summa	309 099	412 645

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 890 261	2 431 815
Dröjsmålsränta	1 975	429
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 183
Summa	1 892 236	2 433 427

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 488 432	155 472 205
Årets inköp	0	13 016 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 488 432	168 488 432
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 807 683	-10 264 533
Årets avskrivning	-3 094 464	-8 543 150
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 902 147	-18 807 683
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 586 285	149 680 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 713 188</i>	<i>34 713 188</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 342 000	138 360 000
Taxeringsvärde mark	61 144 000	75 153 000
Summa	188 486 000	213 513 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 716	114 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 716	114 716
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 716	-114 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-114 716	-114 716
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	545 768	0
Årets investeringar	430 538	545 768
Summa pågående arbeten	976 306	545 768

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 297	24 946
Avräkning förvaltare	21 000	21 000
Övriga kortfristiga fordringar	0	60 000
Transaktionskonto	827 938	917 147
Borgo räntekonto	4 413 498	3 839 989
Summa	5 287 733	4 863 083

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 378	25 615
Förutbet försäkr premier	174 484	118 506
Förutbet kabel-TV	9 641	9 641
Förutbet bredband	40 262	40 263
Summa	254 765	194 025

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,29 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,29 %	19 111 000	19 111 000
Swedbank	2026-02-28	2,27 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,29 %	16 500 000	16 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,27 %	2 350 000	2 350 000
Summa			70 961 000	70 961 000
Varav kortfristig del			70 961 000	70 961 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 961 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 211	10 497
Uppl kostnad Fastskött entrepr	3 408	0
Uppl kostn el	10 838	6 165
Uppl kostnad Värme	173 136	180 516
Uppl kostnad Extern revisor	0	48 000
Uppl kostn räntor	148 120	195 077
Uppl kostn vatten	89 758	77 545
Uppl kostnad Sophämtning	25 728	19 132
Förutbet hyror/avgifter	805 020	727 160
Summa	1 264 219	1 264 092

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 961 000	72 961 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har projektering av stambyte fortsatt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Anita Ljungqvist
Ordförande

Caroline Skiöld
Styrelseledamot

Katarina Curlej
Styrelseledamot

Laxmana Thapa
Styrelseledamot

Matilda Thunberg
Styrelseledamot

Viktor Tufvesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision I Sverige AB
Laila Pedersen
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 21:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 12:19

DOCUMENT ID:

Hkelj_4iCZg

ENVELOPE ID:

Hyej_NiAZe-Hkelj_4iCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Nattvakten, 769612-6635 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

23 pages

SHA-512:

e32a3bf95def4a1baf77fce8cf38bbdb344f55c8cf44c142

275b7298c35fd3cb5a400e1f790effeafb5b3c6efac22ccd

d762334e0030afaaa8886fb94ca3322b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATILDA THUNBERG matildathun@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:23 08.05.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.115
2. CAROLINE JOSEFINE MA RIA SKIÖLD caroline.skiold@gmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:31 08.05.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.5.214
3. NILS VIKTOR TUFVESSO N tufvessonviktor@gmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:52 08.05.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.120.216
4. Anita Ljungqvist anita.a.ljungqvist@outloo k.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:38 08.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.113
5. KATARINA CURLEJ katarinacurlej@hotmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:16 08.05.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. LAXMANA THAPA laxmana.thapa@gmail.co m	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:26 08.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.97.239
7. LAILA PEDERSEN laila.pedersen@borevisio n.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:44 10.05.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.246

* 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

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