

Årsredovisning för
BRF Nattvakten 2
718000-1245

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Nattvakten 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Jarmo Skepparberg
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nattvakten 2, 718000-1245 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1952-12-31 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-09-09.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 6. Fastigheten omfattar 48 lägenheter med boyta på 2 520 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten omfattar även 2 lokaler med en yta av 155 kvm, uthyrda av föreningen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

27 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 3 150 m². Bostadsytan är på 2 520 m², lokalytan är på 155 m². Nybyggnadsår 1953, om- eller tillbyggnadsår 1995. Värdeår 1953. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB. Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jarmo Skepparberg	Ledamot, Ordförande
Iwonna Madsen	Ledamot, Vice ordförande
Hanna-Maria Jokela	Ledamot
Dragan Matanovic	Ledamot
Susanna Raske	Suppleant
Tobias Olaussen	Suppleant

Revisor

Andreas Wång	Revisor
Anneli Strömberg	Revisor

Valberedning:

Styrelsen är tillsatt som valberedare.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollfört sammanträde utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit göra tak över balkonger.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 48.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 360	493 851	59 049	-766 610
Disposition enl årsstämmobeslut				766 610
Avsättning enligt stämmobeslut		90 300	-856 910	
Årets resultat				-124 310
Belopp vid årets slut	186 360	584 151	-797 861	-124 310

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 085 026	2 023 148	1 732 772	1 640 712
Resultat efter finansiella poster	-124 310	-766 610	-77 742	-164 279
Soliditet %	-	0,6	12,8	13,8
Sparande per kr/kvm	157	123	44	11
Årsavgift kr/kvm	764	743	634	617
Energikostnad kr/kvm	254	229	181	159
Räntekostnad kr/kvm	63	90	93	52
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	1 605	1 662	1 719	1 776
Skuldkvot %	2,06	2,20	2,65	2,89
Räntekänslighet %	2,31	2,37	2,88	3,05
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	92	92	92	95

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-797 861
årets resultat	-124 310
Summa balanserat resultat	-922 171
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	100 700
balanseras i ny räkning	-1 022 871
Att i ny räkning överförs	-922 171

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 085 026	2 023 148
Övriga rörelseintäkter		1 843	11 135
Summa rörelseintäkter		2 086 869	2 034 283
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 724 150	-2 248 256
Övriga externa kostnader	3	-75 963	-67 233
Personalkostnader		-66 521	-64 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 694	-194 694
Summa rörelsekostnader		-2 061 328	-2 574 860
Rörelseresultat		25 541	-540 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 995	15 190
Räntekostnader		-169 846	-241 223
Summa finansiella poster		-149 851	-226 033
Resultat efter finansiella poster		-124 310	-766 610
Resultat före skatt		-124 310	-766 610
Årets resultat		-124 310	-766 610

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 910 099	4 104 793
Summa materiella anläggningstillgångar		3 910 099	4 104 793
Summa anläggningstillgångar		3 910 099	4 104 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Bredband		53 246	53 246
Kundfordringar		23 986	45 868
Övriga fordringar		901	65 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 580	115 704
Summa kortfristiga fordringar		191 713	280 694
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		233 808	414 005
Summa kortfristiga placeringar		233 808	414 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		218 778	81 196
Summa kassa och bank		218 778	81 196
Summa omsättningstillgångar		644 299	775 895
SUMMA TILLGÅNGAR		4 554 398	4 880 688

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		186 360	186 360
Fond för yttre underhåll		584 151	493 851
Summa bundet eget kapital		770 511	680 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-797 861	59 049
Årets resultat		-124 310	-766 610
Summa fritt eget kapital		-922 171	-707 561
Summa eget kapital		-151 660	-27 350
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 293 492	4 445 548
Summa långfristiga skulder		4 293 492	4 445 548
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		156 518	184 877
Leverantörsskulder		101 397	99 219
Skatteskulder		7 081	22 021
Övriga skulder		30 341	29 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	117 229	126 696
Summa kortfristiga skulder		412 566	462 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 554 398	4 880 688

Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-124 310	-766 600
Avskrivningar	194 694	194 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	70 384	-571 906
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	88 980	-169 083
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-49 925	30 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 439	-710 722
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-152 056	-152 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 056	-152 056
Investeringsverksamheten		
T ex köp av värdepapper		
Försäljning av värdepapper	180 197	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	180 197	
Årets Kassaflöde	-42 617	-862 787
Likvida medel vid årets början	81 196	943 983
Likvida medel vid årets slut	218 776	81 196

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025-12-31	2024-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	146 950	150 200
Årsavgifter	1 857 374	1 803 279
Övrigt	80 702	69 660
Summa	2 085 026	2 023 139

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	79 201	103 015
Snöröjning/sandning	27 725	30 750
Planteringar o underhåll gård	35 432	6 125
Städning entreprenad	55 457	58 960
Summa	197 815	198 850

Reparationer

Löpande underhåll	379 292	958 882
Summa	379 292	958 882

Taxebundna kostnader

El	67 750	67 437
Värme	428 695	379 609
Vatten	181 674	166 323
Sophämtning/renhållning	64 407	71 534
Summa	742 526	684 903

Övriga driftskostnader

Försäkring	81 895	78 973
Tomträttsavgäld	150 316	150 316
Kabel-tv	79 012	77 716
Förbrukningsmaterial	1 735	1 461
Övrigt	7 376	17 935
Summa	320 334	326 401

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	84 182	79 220
Summa	84 182	79 220
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 724 149	2 248 256

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kontorsomkostnader	273	26
Portokostnader	1 211	450
Förvaltningskostnader	68 656	64 196
Bankkostnader	2 948	2 561
Övriga externa kostnader	2 875	
Summa	75 963	67 233

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 746 643	9 746 643
Utgående anskaffningsvärde	9 746 643	9 746 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 641 850	-5 447 156
-Årets avskrivning enligt plan	-194 694	-194 694
Utgående avskrivning enligt plan	-5 836 544	-5 641 850
Redovisat värde vid årets slut	3 910 099	4 104 793
Taxeringsvärde byggnader:	24 143 000	20 098 000
Taxeringsvärde mark:	9 400 000	10 000 000
	33 543 000	30 098 000

Marken ägs inte av föreningen, endast tomträtt

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 647 826	2 754 170
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 645 666	1 691 378
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	4 293 492	4 445 548

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats %
Swedbank Hypotek 285 751 247-5	758 763	3,27%
Swedbank Hypotek 285 135 732-3	1 843 351	3,27%
Swedbank Hypotek 285 299 295-3	1 691 378	4,88%
	4 293 492	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	29 651	29 919
Upplupna kostnader	87 578	96 777
	117 229	126 696

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Nattvakten 6	7 013 000	7 013 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga särskilda händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen beslutades 2026-05-06

Jarmo Skepparberg
Ordförande

Iwonna Madsen

Hanna-Maria Jokela

Dragan Matanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Andreas Wång

Anneli Strömberg

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Nattvakten 2.pdf

(3507071 byte)

SHA-512: 02cef378883c59485667b63ec809222c7356b
c43a5ef718d3235f6d462341dd5ebbf1088521a5ab6d13
3697bc25b29f6cad16fc9665f7d6250f3cdd3ae8faff

Underskrifter

2026-05-07 10:20:00 (CET)



Dragan Matanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 19:54:39 (CET)



Ewa Maria Iwonna Madsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 09:43:35 (CET)



Hanna Maria Jokela

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 09:45:47 (CET)



Jarmo Tapani Skepparberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 12:36:23 (CET)



Andreas Wång

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 21:06:30 (CET)



Anneli Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Nattvakten 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8176a0289d2676d1901caaf4395d9fb1d3b6126574ff28a60920cdde9fcd37edef62749d10657dd1b7169a1ca458c8307b3579cf3e68ba98ddec4920d588a2c6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

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

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2025 - 31/12 2025 får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi 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 vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2026

Andreas Wång
Revisor

Per-Erik Oskarsson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Nattvaktan
2.pdf
(132127 byte)
SHA-512: 8634da1cdfc2402e133bd6f4c579fdabe340b
c8e13b1798904cd612dacd1b1756a2b55492a3001c17a0
6daf3864765ec019e845d86f754175cbcd016cbe7ea02

Underskrifter

2026-05-07 09:38:43 (CET)



Andreas Wång

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 12:15:08 (CET)



Anneli Strömberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Nattvakten 2

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9919592a7daa8ece1a8201b8ad10e0881e7f024af91bc9bab41fafa8f3d25edb6790dc0d598799aa04dd86d69f818fa32c779f3a56b2cff75894f8d282e3b408



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.