

Årsredovisning för
BRF Vågen 6
718000-4835

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vågen 6, 718000-4835 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1973-03-16 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 1972-11-29.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Venus 18. Fastigheten omfattar 15 lägenheter med boyta på 1 118 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten omfattar även en lokal på 83 kvm, upplåten med hyresrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 1 514 m². Bostadsytan är på 1 118 m², lokalytan är på 83 m². Nybyggnadsår 1926, om- eller tillbyggnadsår 2006. Värdeår 1926. 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 Trygg-Hansa.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Heidi Nuikka	Ledamot, Ordförande
Tilda Holmlund	Ledamot
Sophia Pettersson	Ledamot
Viktor Andersson	Suppleant
Magnus Carlsson	Suppleant

Revisor:

Nina Puolakanaho

Valberedning:

Andreas Johansson

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

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden 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 under året höjt årsavgifterna med 10%. Höjning på 10% omfattar även föreningens lokal som de hyr ut.

Föreningen har under året genomfört genomgång/repairation av tak samt montage av nät på samtliga skorstenar.

Energideklaration har utförts av Anticimex.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 15.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser ägt rum.

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

Eget kapital

	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	59 400	463 195	-192 824
Disposition enl årsstämmobeslut		-205 124	192 824
Avsättning enligt stämmobeslut	12 300		
Årets resultat			-81 844
Belopp vid årets slut	71 700	258 071	-81 844

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	<i>Belopp i kr</i> 2020
Nettoomsättning	634 257	594 651	561 473	553 184
Resultat efter finansiella poster	-81 844	-192 824	-113 989	102 050
Soliditet %	10	17	17	31
Sparande per kr/kvm	-	-92	-26	153
Årsavgift kr/kvm	500	468	435	434
Energikostnad kr/kvm	207	184	193	170
Räntekostnad kr/kvm	159	69	43	22
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	3 107	3 128	3 148	1 131
Skuldkvot %	5,88	6,32	7	2,45
Räntekänslighet %	6,67	7,18	7,77	2,80
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	88	88	87	88

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 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll/investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	258 071
årets resultat	-81 844
Summa balanserat resultat	176 227
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	38 958
dispositionsfonden	137 269
Att i ny räkning överförs	176 227

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	634 257	594 651
Summa rörelseintäkter		634 257	594 651
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-389 779	-570 132
Övriga externa kostnader	3	-32 498	-31 204
Personalkostnader		-21 815	-21 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 178	-82 178
Summa rörelsekostnader		-526 270	-705 329
Rörelseresultat		107 987	-110 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 012	128
Räntekostnader		-190 843	-82 274
Summa finansiella poster		-189 831	-82 146
Resultat efter finansiella poster		-81 844	-192 824
Resultat före skatt		-81 844	-192 824
Årets resultat		-81 844	-192 824

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 490 127	3 572 305
Summa materiella anläggningstillgångar		3 490 127	3 572 305
Summa anläggningstillgångar		3 490 127	3 572 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 086	39 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 521	-
Summa kortfristiga fordringar		19 607	39 891
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		611 066	649 171
Summa kassa och bank		611 066	649 171
Summa omsättningstillgångar		630 673	689 062
SUMMA TILLGÅNGAR		4 120 800	4 261 367

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		71 700	59 400
Summa bundet eget kapital		71 700	59 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		258 071	463 195
Årets resultat		-81 844	-192 824
Summa fritt eget kapital		176 227	270 371
Summa eget kapital		247 927	329 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 731 250	3 756 250
Summa långfristiga skulder		3 731 250	3 756 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		61 913	107 515
Leverantörsskulder		27 576	52 430
Skatteskulder		1 904	2 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	50 230	13 106
Summa kortfristiga skulder		141 623	175 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 120 800	4 261 367

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-81 844	-192 824
Avskrivningar	82 178	82 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	334	-110 646
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	20 284	-39 832
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-33 723	27 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 105	-122 757
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-25 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets Kassaflöde	-38 105	-147 757
Likvida medel vid årets början	649 171	796 928
Likvida medel vid årets slut	611 066	649 171

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2023-12-31	2022-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	72 492	66 624
Årsavgifter	559 454	523 187
Övrigt	2 311	4 840
Summa	634 257	594 651

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Planteringar o underhåll gård		239
OVK / Energideklaration	16 900	9 900
Förbrukningsmaterial		184
Summa	16 900	10 323

Reparationer

Löpande underhåll	21 685	234 705
Summa	21 685	234 705

Taxebundna kostnader

El	38 913	38 401
Värme	154 904	135 849
Vatten	54 532	47 197
Sophämtning/renhållning	23 705	26 406
Summa	272 054	247 853

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 842	26 086
Kabel-tv	27 030	24 653
Övrigt	4 813	1 108
Summa	52 685	51 847

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	26 455	25 405
Summa	26 455	25 405
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	389 779	570 133

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kontorsomkostnader	181	95
Portokostnader	360	560
Förvaltningskostnader	24 944	23 568
Bankkostnader	2 623	2 661
Förenings o medlemsavgift	4 390	4 320
Summa	32 498	31 204

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 108 806	4 108 806
	4 108 806	4 108 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-536 502	-454 324
-Årets avskrivning enligt plan	-82 178	-82 178
	-618 680	-536 502
Redovisat värde vid årets slut	3 490 126	3 572 304
Taxeringsvärde byggnader:	8 362 000	8 362 000
Taxeringsvärde mark:	4 624 000	4 624 000
	12 986 000	12 986 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25 000	25 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 606 250	3 781 250
	3 731 250	3 906 250

Banklån	Belopp	Räntesats %	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3 731 250	5,59	2024-02-28
	3 731 250		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	18 540	13 105
Upplupna kostnader	31 690	1
	50 230	13 106

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Venus 18	3 800 000	3 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m 2024-01-01 med 20%, samt parkeringsavgifter med 200 kr/mån.

Från 2024-01-01 använder föreningen en digital app (Boappa) för kommunikation mellan medlemmar och styrelsen, bokning av tvättstuga/bastu, information till mäklare etc.

Underskrifter

Eskilstuna 2024

Heidi Nuikka
Ordförande

Heidi Nuikka Tilda Holmlund

Tilda Holmlund

Sophia Pettersson

Sophia Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Nina Puolakanaho

Nina Puolakanaho

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Vågen 6, org.nr. 718000-4835

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2023- 31/12 2023** 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.

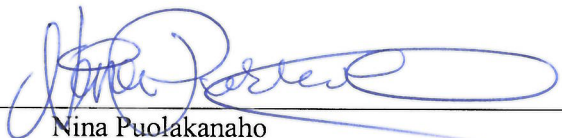
Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

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 2023,
styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,
föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 22/5 2024


Nina Puolakanaho