

Årsredovisning för

BRF Vågen 6

718000-4835

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vågen 6, 718000-4835 får härmed avge årsredovisning för 2024.

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 2024-06-18.

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 79 kvm, upplåten med hyresrätt (under omvandling till bostad). 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 79 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 som uppdateras vartefter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Heidi Nuikka	Ledamot, Ordförande
Nina Maaret Puolakanaho	Ledamot
Viktor Andersson	Ledamot
Magnus Carlsson	Suppleant
Anne Marja Järvinen	Suppleant

Revisorer:

Andreas Johansson och Johan Gillström.

Valberedning:

Tilda Holmlund

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

Styrelsen har under året hållit 8 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

- Tecknat Anticimex Trygghetsavtal (hela fastigheten inkl alla lägenheter besiktade av Anticimex med avseende på vattenskador).
- Underhållsspolning av avloppssystemet.
- Uppdatering av stadgarna.
- Renovering/ommalning av gårdshus och utemöbler.
- Byte av bank från Sparbanken Rekarne till Handelsbanken.
- Lokalhyresgäst utflyttad fr o m 2025-06-01, bygglov ansökt och beviljat för att göra om lokalen till bostad.
- Lokalen såld i dec 2024 (tillträde 2025-03-03).
- Andelar omräknade till följd av att lokalen görs om till bostad.
- Sprickor på fasad och sockel åtgärdade.
- Ny 50-årig underhållsplan upprättad för fastigheten (utfört av Sustend).
- Föreningen har haft flera extra stämmor då det beslutats om stadgarna, omröstning av lokal och parkeringsplatser samt omröstning av andelar.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 15.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelse 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	71 700	258 071	-81 844
Disposition enl årsstämmobeslut	38 958	-120 802	81 844
Årets resultat			-167 399
Belopp vid årets slut	110 658	137 269	-167 399

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	750 933	634 257	594 651	561 473
Resultat efter finansiella poster	-167 399	-81 844	-192 824	-113 989
Soliditet %	2	10	17	17
Sparande per kr/kvm	Negativ	-	-92	-26
Årsavgift kr/kvm	600	500	468	435
Energikostnad kr/kvm	228	207	184	193
Räntekostnad kr/kvm	153	159	69	43
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	3 083	3 107	3 128	3 148
Skuldkvot %	4,93	5,88	6	6,73
Räntekänslighet %	5,52	6,67	7,18	7,77
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	89	88	88	87

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll och investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Lokalhyresgästen flyttade ut, vilket minskade intäkterna, samtidigt som underhållet blev dyrare än beräknat. Lokalen nu är såld och ska omvandlas till bostad.

Föreningen har nu en uppdaterad 50-årig underhållsplan som ska hjälpa till att bättre uppskatta kostnader för underhåll framöver.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	137 269
årets resultat	-167 399
Summa balanserat resultat	-30 130
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	38 958
dispositionsfonden	-69 088
Att i ny räkning överförs	-30 130

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	750 933	634 257
Övriga rörelseintäkter		664	-
Summa rörelseintäkter		751 597	634 257
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-611 976	-389 779
Övriga externa kostnader	3	-44 833	-32 498
Personalkostnader		-	-21 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 121	-82 178
Summa rörelsekostnader		-738 930	-526 270
Rörelseresultat		12 667	107 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 113	1 012
Räntekostnader		-183 179	-190 843
Summa finansiella poster		-180 066	-189 831
Resultat efter finansiella poster		-167 399	-81 844
Resultat före skatt		-167 399	-81 844
Årets resultat		-167 399	-81 844

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 408 006	3 490 127
Summa materiella anläggningstillgångar		3 408 006	3 490 127
Summa anläggningstillgångar		3 408 006	3 490 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 281	2 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 134	17 521
Summa kortfristiga fordringar		10 415	19 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		570 817	611 066
Summa kassa och bank		570 817	611 066
Summa omsättningstillgångar		581 232	630 673
SUMMA TILLGÅNGAR		3 989 238	4 120 800

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		110 658	71 700
Summa bundet eget kapital		110 658	71 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		137 269	258 071
Årets resultat		-167 399	-81 844
Summa fritt eget kapital		-30 130	176 227
Summa eget kapital		80 528	247 927
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 703 219	3 731 250
Summa långfristiga skulder		3 703 219	3 731 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		88 489	61 913
Leverantörsskulder		76 187	27 576
Skatteskulder		2 328	1 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	38 487	50 230
Summa kortfristiga skulder		205 491	141 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 989 238	4 120 800

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-167 399	-81 844
Avskrivningar	82 121	82 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-85 278	334
 Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	9 192	20 283
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	63 868	-33 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 218	-13 104
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-28 031	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 031	-25 000
 Årets Kassaflöde	-40 249	-38 105
Likvida medel vid årets början	611 066	649 171
Likvida medel vid årets slut	570 817	611 066

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.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2024-12-31	2023-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	73 149	72 492
Årsavgifter	670 618	559 454
Övrigt	7 166	2 311
Summa	750 933	634 257

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
OVK / Energideklaration		16 900
Förbrukningsmaterial	7 097	
Summa	7 097	16 900

Reparationer

Löpande underhåll	175 658	21 685
Ny-, till- eller ombyggnad	14 600	
Summa	190 258	21 685

Taxebundna kostnader

El	44 917	38 913
Värme	179 918	154 904
Vatten	48 727	54 532
Sophämtning/renhållning	20 213	23 705
Summa	293 775	272 054

Övriga driftskostnader

Försäkring	49 608	20 842
Kabel-tv	28 404	27 030
Övrigt	15 763	4 813
Summa	93 775	52 685

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	27 070	26 455
Summa	27 070	26 455

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	611 975	389 779
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	413	181
Portokostnader		360
Förvaltningskostnader	31 779	24 944
Bankkostnader	1 461	2 623
Övriga externa kostnader	6 790	
Förenings o medlemsavgift	4 390	4 390
Summa	44 833	32 498

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 108 806	4 108 806
	4 108 806	4 108 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-618 680	-536 502
-Årets avskrivning enligt plan	-82 121	-82 178
	-700 801	-618 680
Redovisat värde vid årets slut	3 408 005	3 490 126
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

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	37 124	25 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	148 496	100 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 517 599	3 606 250
	3 703 219	3 731 250

Banklån	Belopp		Räntesats %
	2024-12-31		
Handelsbanken 907454	997 500	2025-06-05	3,490%
Handelsbanken 907456	1 708 219	2025-09-01	3,370%
Handelsbanken 907455	997 500	2025-06-05	3,490%
	3 703 219		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	5 112	18 540
Upplupna kostnader	33 375	31 690
	38 487	50 230

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Venus 18	3 800 000	3 800 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Påbörjat utbyte av värmeledningar, vattenledningar och ventilationskanaler, enligt underhållsplan.
- Överlåtelse av lokal/lägenhet som föreningen sålt (2025-03-03).

Underskrifter

Eskilstuna 2025

Heidi Nuikka Ordförande	Nina Maaret Puolakanaho	Viktor Andersson
----------------------------	-------------------------	------------------

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2025



Årsredovisning 2024 Brf Vågen 6.pdf

(3485532 byte)
SHA-512: bc10f6c2a32e3ec5900962bc2718781f744a3
bad80b8cef2b4996e32929edde616f78a58d743143f7e1
2ad014f13ec54ff7eefdf4112b2056295c2639f8848e8

Underskrifter

2025-05-01 15:29:02 (CET)



Heidi Nuikka

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 13:17:57 (CET)



Nina Puolakanaho

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 15:45:28 (CET)



Viktor Patrik Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 15:15:02 (CET)



Andreas Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 00:17:11 (CET)



Johan Erik Gillström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Vågen 6

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:
55409a2ef53b099ff4b73605feaa9dabded1c69348d515ab708cdb47974b032c69cdcdbe4409f7c8e65a92f06d8717e5230d2e387442514c111cd16d69fe7b4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.