

Årsredovisning för

BRF Dammen 1 i Vingåker

769602-4608

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Dammen 1 i Vingåker, 769602-4608 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhafts av A-System AB i Katrineholm. Vid årets slut var medlemsantalet 25 st fördelade på 18 lägenheter. Föreningens säte är i Vingåker.

Styrelsen

Ordförande

Anita Blidh

Ledamöter

Elin Björk

Hans Ivenäs, avgått i förtid på egen begäran

Suppleant

Andreas Granquist

Revisor

Lina André

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit tre protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-06-08.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lindahl 1-9
Adress:	Hackstavägen 6A-B, 8A-B, 10A-B, 12A-B, 14A-B, 16A-B, 18A-B, 20A-B och 22A-B
Byggår:	1997
Taxeringsvärde:	8 712 000 kr varav byggnadsvärde 7 101 000 kr
Total boyta:	1 872 m ²
Fastighetsareal:	7 894 m ²
Lägenhetsfördelning:	
4 rum och kök	18 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har skrivit avtal med Vingåkers kommun gällande allmänningen. Den får användas till olika aktiviteter, t ex bollspel. Den får inte användas som uppställningsplats för fordon, husvagnar och släpkärror. Vingåkers kommun kommer att sköta gräsklippningen.
- Byte av kranar i samtliga lägenheter.
- Container har ställts upp på baksidan för trädgårdsavfall under juni och juli.
- Inköp av målarfärg för kompletteringsmålning av 3 st hus.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2022/2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	928 800	928 800	1 394 250	928 800
Resultat efter finansiella poster	125 908	152 740	-118 278	-621 742
Resultat i % av nettoomsättningen	13,6	16,4	-8,5	-66,9
Soliditet (%)	2,3	0,5	-1,7	0,0
Balansomslutning	7 007 668	7 055 421	7 120 689	7 421 273
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	496	496	496	496
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	99%	96%	98%	99%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 586	3 671	3 757	3 885
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 586	3 671	3 757	3 885
Räntekänslighet (%)	7,2	7,4	7,6	7,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	155	204	157
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	-	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Föreningen tillämpar s.k. kallhyra. Kostnader för individuell uppvärmning, vattenförbrukning och hushållsel bekostas av respektive lägenhetsinnehavare med egna abonnemang.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18	535 761	-654 378	152 740
Resultat disp enligt stämmobeslut			152 740	-152 740
Avsättning till fond för yttre underhåll		26 200	-26 200	
Årets resultat				125 908
Belopp vid årets slut	18	561 961	-527 838	125 908

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	-527 838
Årets resultat	125 908
Totalt	-401 930

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	26 200
Balanseras i ny räkning	-428 130
Totalt	-401 930

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	928 800	928 800
Övriga rörelseintäkter		8 377	36 281
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		937 177	965 081
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-312 077	-218 684
Personalkostnader	3	-45 997	-51 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-172 956	-172 956
Summa rörelsekostnader		-531 030	-442 893
Rörelseresultat		406 147	522 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		568	2 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 807	-372 094
Summa finansiella poster		-280 239	-369 448
Resultat efter finansiella poster		125 908	152 740
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		125 908	152 740
Skatter			
Årets resultat		125 908	152 740

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		6 403 150	6 576 106
Summa materiella anläggningstillgångar	4, 5	6 403 150	6 576 106
Summa anläggningstillgångar		6 403 150	6 576 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 600	4 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 453	15 980
Summa kortfristiga fordringar		25 053	20 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		579 465	459 035
Summa kassa och bank		579 465	459 035
Summa omsättningstillgångar		604 518	479 315
SUMMA TILLGÅNGAR		7 007 668	7 055 421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18	18
Fond fastighetsunderhåll		561 961	535 761
Summa bundet eget kapital		561 979	535 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-527 838	-654 378
Årets resultat		125 908	152 740
Summa fritt eget kapital		-401 930	-501 638
Summa eget kapital		160 049	34 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	6 552 500	6 712 500
Summa långfristiga fordringar		6 552 500	6 712 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	160 000	160 000
Leverantörsskulder		9 460	14 548
Skatteskulder		5 443	1 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	120 216	132 406
Summa kortfristiga skulder		295 119	308 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 007 668	7 055 421

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	406 147	522 188
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	172 956	172 956
	<u>579 103</u>	<u>695 144</u>
Erhållen ränta	568	2 646
Erlagd ränta	-292 997	-372 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>286 674</u>	<u>325 696</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 773	2 114
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 471	-58 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>280 430</u>	<u>269 802</u>
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Årets kassaflöde	<u>120 430</u>	<u>109 802</u>
Likvida medel vid årets början	<u>459 035</u>	<u>349 233</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>579 465</u>	<u>459 035</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	50
- Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Värme, el och vatten bekostas av lägenhetsinnehavarna själva.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter	928 800	928 800
Summa	928 800	928 800

Not 2 Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sophämtning	7 772	9 413
Reparation och underhåll av fastighet	142 010	47 654
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 339	65 343
Fastighetsförsäkringspremier	65 339	61 734
Förbrukningsmaterial	1 067	4 653
Redovisningstjänster	27 500	27 500
Bankkostnader	2 250	2 387
Övriga externa kostnader	800	0
Summa	312 077	218 684

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	30 000	34 000
Arvode revisor	5 000	5 000
Sociala kostnader	10 997	12 253
Summa	45 997	51 253

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 813 450	9 813 450
	<u>9 813 450</u>	<u>9 813 450</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 237 344	-3 064 388
-Årets avskrivning enligt plan	-172 956	-172 956
	<u>-3 410 300</u>	<u>-3 237 344</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 403 150	6 576 106
Bokfört värde byggnader	5 237 500	5 410 456
Bokfört värde mark	1 165 650	1 165 650
	<u>6 403 150</u>	<u>6 576 106</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	403 500	403 500
	<u>403 500</u>	<u>403 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-403 500	-403 500
-Årets avskrivning enligt plan	0	0
	<u>-403 500</u>	<u>-403 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Sörmlands Sparbank 453-5	rörligt	3,88%	6 712 500	6 872 500
			6 712 500	6 872 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-160 000	-160 000
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			0	0
Kvarstående långfristig del			6 552 500	6 712 500
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-6 552 500	-6 712 500
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 161 000	19 161 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	42 816	55 006
Förutbetalda avgifter	77 400	77 400
	120 216	132 406

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-29



Anita Blidh
Ordförande



Elin Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen 1 i Vingåker

Orgnr: 769602-4608

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dammen 1 i Vingåker för förvaltningsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2026-04-08



Lina André
Förtroendevald revisor