



Årsredovisning
för
Brf Vinkeln nr 6
716416-5982

Räkenskapsår
2024

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Vinkeln nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades 1981. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vinkeln nr 6 på Tappgatan 11 i Södertälje.

Antalet lägenheter är 22 med en total lägenhetsyta av 2 146 kvm. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Föreningen har även 27 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Det har varit ett bra år för föreningen. Föreningens ekonomi är god och våra kostnader för underhåll är under kontroll, mycket på grund av en stor del eget arbete.

Styrelsens sammansättning:

Ordförande:	Sven Morein
Sekreterare:	Arne Jansson
Ekonomiansvarig:	Joakim Svensson
Fastighetsansvarig:	Bertil Hamvik
Ledamot:	Rolf Westermark
Suppleanter:	Roger Karlsson och Nefalia Dillén

Övriga funktionärer:

Revisor:	Berit Hjelm
Revisorssuppleant:	Maria Lindh
Valberedning:	Lars Johansson John Larsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening eller en ledamot tillsammans med annan person som styrelsen utser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Ekonomisk förvaltare är Chrisléns Ekonomikonsult AB.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls den 19 mars 2024 i föreningslokalen "Vinkelhaket".
Vid stämman var 18 personer (13 lägenheter) närvarande.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens underhåll och skötsel.
Flera av styrelsens medlemmar har aktivt deltagit i arbetet med skötsel av fastighetens inre och yttre underhåll.

Föreningen har även en grupp för trädgårdsunderhåll, bestående av sex medlemmar.
En avgiftshöjning med 18% gjordes per 2024-04-01.

Underhåll

För att hålla underhållskostnaderna nere strävar föreningen att själva och i samarbete med kompetenta hantverkare sköta underhållet av fastigheten. En fastighetsgrupp, bestående av tre medlemmar, håller ett vakande öga på fastigheten. Ofta kan vi åtgärda mindre fel själva, såsom att byta lampor, spola avloppsbrunnar, byta filter i värmesystemet, rensa filter i tvättstugan, justera lås, kontrollera brandsäkerheten, enklare måleriarbete, driva ett ambitiöst trädgårdsarbete mm.

För den fastighetsjour som föreningen behöver har vi avtal med Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB.

Under året har modernisering av fastighetens avloppssystem genomförts genom så kallad relining. Detta innebär att en polyerster- eller epoxi impregnerad väv av glasfiber skjuts med högtrycksluft in i avloppsledningarna och att ledningar av klenare dimensioner sprayas invändigt med glasförstärkt polyerster. Reliningen blev klar under året, med undantag för några korrigeringar, som har gjorts under januari 2025.

För att uppfylla kraven enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter, ELSÄK-FS 2022:3, har vår elanläggning besiktigats, för riskbedömning och upprättande av kontrollrutiner, vilket är ett generellt krav på gemensamma elinstallationer i fastigheter. Bedömningen vid besiktningen blev "allmänt gott skick" men med vissa mindre anmärkningar vilka kommer att åtgärdas med hjälp av vår elfirma. Kontrollrutiner kommer att införas i enlighet med föreskrifterna, under 2025.

Underhållsplanen har reviderats under 2024.

Vårt gym användes flitigt och snickeriverkstaden har periodvis använts flitigt under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 34 och vid årets utgång 34.
Under året har 1 (fg år 0) lägenhetsöveråtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 384	1 199	1 140	1 115
Resultat efter finansiella poster	-1 475	-1 065	-163	53
Soliditet (%)	35,7	55,2	64,5	65,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	559	531	520
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 461	1 622	1 342	1 342
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 461	1 622	1 342	1 342
Sparande per kvm (kr/kvm)	69	78	93	75
Räntekänslighet (%)	3,8	2,9	2,5	2,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	218	212	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,6	96,3	97,4	97,2

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på relinigen av avloppsrören i huset.

Avgiftshöjningen som gjordes under året kommer att påverka resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 267 351	1 570 502	1 094 833	-254 575	-1 064 655	4 613 456
Disposition av föregående års resultat:				-1 064 65	1 064 655	0
Avsättning underhållsfond			200 000	-200 000		0
Återförd del underhållsfond			-952 000	952 000		0
Årets resultat					-1 475 275	-1 475 275
Belopp vid årets utgång	3 267 351	1 570 502	342 833	-567 230	-1 475 275	3 138 181

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-567 230
årets förlust	-1 475 275
	-2 042 505
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	200 000
	-2 242 505
	-2 042 505

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 383 742	1 198 632
Övriga rörelseintäkter	2	34 514	45 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 418 256	1 244 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 428 961	-1 996 574
Övriga externa kostnader	4	-196 924	-139 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 892	-106 892
Summa rörelsekostnader		-2 732 777	-2 243 100
Rörelseresultat		-1 314 521	-998 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 763	-65 819
Summa finansiella poster		-160 754	-65 814
Resultat efter finansiella poster		-1 475 275	-1 064 655
Resultat före skatt		-1 475 275	-1 064 655
Årets resultat		-1 475 275	-1 064 655

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 619 331	7 714 943
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 279	22 559
Summa materiella anläggningstillgångar		7 630 610	7 737 502
Summa anläggningstillgångar		7 630 610	7 737 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 394	697
Övriga fordringar		73	496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 503	19 585
Summa kortfristiga fordringar		39 970	20 778
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 127 337	596 408
Summa kassa och bank		1 127 337	596 408
Summa omsättningstillgångar		1 167 307	617 186
SUMMA TILLGÅNGAR		8 797 917	8 354 688

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 267 351

3 267 351

Förlagsinsatser

1 570 502

1 570 502

Fond för yttre underhåll

342 833

1 094 833

Summa bundet eget kapital

5 180 686

5 932 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-567 230

-254 574

Årets resultat

-1 475 275

-1 064 655

Summa fritt eget kapital

-2 042 505

-1 319 229

Summa eget kapital

3 138 181

4 613 457

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

10

1 800 000

1 908 000

Summa långfristiga skulder

1 800 000

1 908 000

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

3 480 500

1 572 500

Leverantörsskulder

142 610

80 875

Skatteskulder

2 167

3 014

Övriga skulder

3 727

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

230 732

176 842

Summa kortfristiga skulder

3 859 736

1 833 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 797 917

8 354 688

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 475 275	-1 064 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		106 892	106 892
Betald skatt		-424	-697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 368 807	-958 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 697	-697
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 918	2 266
Förändring av leverantörsskulder		61 735	20 065
Förändring av kortfristiga skulder		1 965 615	1 564 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		638 928	628 132
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-108 000	-972 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-108 000	-972 500
Årets kassaflöde		530 928	-344 368
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		596 408	940 777
Likvida medel vid årets slut		1 127 336	596 409

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 383 742	1 198 632
	1 383 742	1 198 632

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv, bredband, värme, vatten, avlopp, sophämtning samt parkeringsplats och förråd.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Hysesintäkter antenn	30 610	30 269
Överlåtelseavgifter	1 432	0
Vidarefakturerad el	2 472	2 823
Elstöd	0	12 535
	34 514	45 627

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	363 651	359 321
El och vatten	124 265	108 875
Renhållning o snöröjning	163 168	165 947
Trädgård	15 195	19 281
Reparation underhåll fastighet	113 092	252 668
Reparation o underhåll inventarier	7 001	6 307
Kabel TV	78 340	75 508
Hiss	46 739	1 008 668
Planerad reparation o underhåll fastighet, relining	1 517 511	0
	2 428 962	1 996 575

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 860	34 957
Fastighetsförsäkringspremier	44 845	40 402
Kontorsmateriel	9 718	3 769
Förbrukningsinventarier o material	8 602	746
Årsmötes o styrelsekostnad	8 668	11 201
Redovisningstjänster	37 999	36 000
Konsultarvoden	18 144	3 750
Bankkostnader	30 877	6 129
Övriga externa kostnader	2 212	2 680
	196 925	139 634

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 311 182	10 311 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 311 182	10 311 182
Ingående avskrivningar	-2 596 239	-2 500 627
Årets avskrivningar	-95 612	-95 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 691 851	-2 596 239
Utgående redovisat värde	7 619 331	7 714 943
Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	30 400 000	30 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	570 417	570 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 417	570 417
Ingående avskrivningar	-547 858	-536 578
Årets avskrivningar	-11 280	-11 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 138	-547 858
Utgående redovisat värde	11 279	22 559

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek, ränta 4,72%, förfaller 251119, kortfr skuld		1 308 000
Nordea Hypotek, ränta 1,09%, förfaller 260630,	1 800 000	0
Nordea Hypotek, ränta 5,02%, förfaller 250319, kortfr skuld		600 000
	1 800 000	1 908 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 5 280 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 800 000	1 908 000
	1 800 000	1 908 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 480 500	1 572 500
	3 480 500	1 572 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 265	18 902
Telge Nät, fjärrvärme för december	43 919	49 086
Telge Energi o Fortum	5 155	5 971
Chrikléns Ekonomikonsult AB	24 500	26 501
Styrelsekostnad	7 552	9 692
Förutbetalda månadsavgifter januari	119 341	66 692
	230 732	176 844

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 556 000	4 000 000
	5 556 000	4 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det sista avseende relinigen sker i början av 2025.

Södertälje 2025-02-21


Sven Morein


Bertil Hamvik


Rolf Westermark


Arne Jansson

Joakim Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats


Berit Hjelm
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinkeln nr 6

Organisationsnummer 716416-5982

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och förvaltningen för Bostadsrättsföreningen Vinkeln nr 6 för räkenskapsår 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess resultat för året.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för år 2024 samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

Revisorns ansvar

Jag har för räkenskapsåret 2024 granskat bokföringen och verifikationerna, årsredovisningen, protokoll samt övriga till mig överlämnade handlingar. Jag har granskat föreningens tillgångar vid räkenskapsårets utgång.

Södertälje den 21 februari 2025



Berit Hjelm
Intern revisor