

Årsredovisning

för

Vågen Bostadsrättsförening

783800-1613

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Vågen Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningens uppgift är att förvalta bostäder för medlemmarna. I föreningen finns två lokaler som hyrs ut samt 29 bostadslägenheter.

Föreningens totala bostadsyta uppgår till 1.659 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är inte en del av någon samfällighet.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ett förslag är att flytta amorteringsfonden samt skuld för inre reparationsfond till fritt eget kapital.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 31 st.

Antal medlemmar vid årets slut var 31 st.

Tillkommande medlemmar under året var 1 st och avgående var 1 st.

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny tvättmaskin har införskaffats under 2025.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft fyra ordinarie möten under året, plus årsmöte.

Framtida underhåll och investeringar

Byte av vattenmätare 4 st under 2026.

OVK 2026.

Nytt sophanteringssystem ska införas senast våren 2027 år.

Avlopp relining ska utföras.

Radonmätning.

El stigarledningar.

Fasad.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter	1 130	1 139	1 152	1 016
Resultat efter finansiella poster	11	-12	40	-17
Soliditet (%)	29	28	28	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	682	693	612
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 929	2 975	3 021	3 068
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 005	3 052	3 099	3 146
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	142	174	147
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	296	263	260
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fonden	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 945	150 487	879 853	1 001 880	-11 955	2 063 210
Disposition av föregående års resultat				-11 955	11 955	0
Avsättn yttre reparationsfond			25 413	-25 413		0
Årets resultat					10 764	10 764
Belopp vid årets utgång	42 945	150 487	905 266	964 512	10 764	2 073 974

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 114 999
årets vinst	10 764
	1 125 763

disponeras så att	
Avsättes till yttre fond	25 413
i ny räkning överföres	1 100 350
	1 125 763

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 129 847	1 138 627
Summa rörelseintäkter		1 129 847	1 138 627
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-645 978	-694 275
Övriga externa kostnader		-66 402	-55 547
Personalkostnader		-36 864	-37 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 391	-254 286
Summa rörelsekostnader		-1 006 635	-1 041 277
Rörelseresultat		123 212	97 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter		256	2 763
Räntekostnader		-112 704	-112 068
Summa finansiella poster		-112 448	-109 305
Resultat efter finansiella poster		10 764	-11 955
Resultat före skatt		10 764	-11 955
Årets resultat		10 764	-11 955

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	5 805 401	6 040 346
Inventarier och verktyg	5	124 627	66 562
Motorvärmcentral	6	0	0
Installation bredband	7	8 783	18 471
Summa materiella anläggningstillgångar		5 938 811	6 125 379

Summa anläggningstillgångar 5 938 811 6 125 379

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		38 090	6 080
Förutbetalda kostnader		28 810	28 479
Summa kortfristiga fordringar		66 900	34 559

Kassa och bank

Kassa och bank		1 243 140	1 131 339
Summa kassa och bank		1 243 140	1 131 339
Summa omsättningstillgångar		1 310 040	1 165 898

SUMMA TILLGÅNGAR 7 248 851 7 291 277

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 945	42 945
Fond för yttre underhåll		905 266	879 853
Summa bundet eget kapital		948 211	922 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 114 999	1 152 367
Årets resultat		10 764	-11 955
Summa fritt eget kapital		1 125 763	1 140 412
Summa eget kapital		2 073 974	2 063 210
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 907 639	4 985 667
Summa långfristiga skulder		4 907 639	4 985 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	78 028	78 028
Leverantörsskulder		4 318	5 210
Skatteskulder		34 100	262
Övriga skulder		17 032	17 873
Inre reparationsfond		5 999	5 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 761	135 028
Summa kortfristiga skulder		267 238	242 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 248 851	7 291 277

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 764	-11 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	257 391	254 286
Betald skatt	1 828	17 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	269 983	260 274
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-331	-3 580
Förändring av kortfristiga skulder	-9 000	-78 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 652	178 591
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-70 823	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 823	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-78 028	-78 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 028	-78 028
Årets kassaflöde	111 801	100 563
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 131 339	1 030 776
Likvida medel vid årets slut	1 243 140	1 131 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Installationer	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, 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 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 129 847	1 138 627
	1 129 847	1 138 627

Not 3 Drift och underhållskostnader

	2025	2024
El	222 519	230 726
Bränsle	74 348	98 107
V/A och renhållning	179 540	175 247
Entreprenadkostnad städning	26 010	26 884
Snöröjning	17 476	27 812
Trädgårdstjänster	22 308	22 898
Löpande fastigh.underhåll	4 707	15 522
Fastighetsförsäkring	64 970	67 469
Fastighetsskatt	34 100	29 610
	645 978	694 275

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 602 659	8 602 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 602 659	8 602 659
Ingående avskrivningar	-2 562 313	-2 327 368
Årets avskrivningar	-234 945	-234 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 797 258	-2 562 313
Utgående redovisat värde	5 805 401	6 040 346
Taxeringsvärden byggnader	8 471 000	7 448 000
Taxeringsvärden mark	2 730 000	2 310 000
	11 201 000	9 758 000

Not 5 Inventarier och verktyg

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 526	96 526
Inköp	70 823	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 349	96 526
Ingående avskrivningar	-29 964	-20 311
Årets avskrivningar	-12 758	-9 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 722	-29 964
Utgående redovisat värde	124 627	66 562

Not 6 Motorvärmcentral

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000	120 000
Ingående avskrivningar	-120 000	-120 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Installation Bredband

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 875	96 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 875	96 875
Ingående avskrivningar	-78 404	-68 716
Årets avskrivningar	-9 688	-9 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 092	-78 404
Utgående redovisat värde	8 783	18 471

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år	4 595 527	4 673 555
Förfaller senare än ett år men inom fem år	312 112	312 112
	4 907 639	4 985 667

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,62	2026-03-01	1 602 002	1 620 254
Stadshypotek	1,62	2026-03-01	1 480 308	1 507 908
Stadshypotek	2,72	2026-07-30	198 618	200 882
Stadshypotek	2,7	2026-09-01	258 830	261 830
Stadshypotek	3,3	2028-03-30	1 180 577	1 202 681
Stadshypotek	2,78	2026-06-01	265 332	270 140
			4 985 667	5 063 695

Not 10 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 907 639	4 985 667
	4 907 639	4 985 667
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	78 028	78 028
	78 028	78 028

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Gabriella Länk, ECIT Service AB

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

Bostadsrättsföreningen Vågen
Skogsplan 8 A
771 33 Ludvika

2026-03-

Till revisor Marcus Persson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Vågens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2025-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2024-05-29, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Bostadsrättsföreningen Vågen
Skogsplan 8 A
771 33 Ludvika

2026-03-

Till revisor Marcus Persson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Vågens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2025-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2024-05-29, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Årsredovisning

för

Vågen Bostadsrättsförening

783800-1613

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vågen Bostadsrättsförening intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.