

Årsredovisning
för
Brf Vedgården 2
769615-2888

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Vedgården 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Eskilstuna.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Rådek KB.

Fastighetsskötseln har under året skötts av J & C Bygg och Fastigheter AB.

Trappstädning mm sköts av Elfast Förvaltning AB.

Snöröjning och sandning sköts av Vaktmästarn AB.

Vaktmästarn Eskilstuna har anlitats för skötsel av innergården.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen har del i samfällighetsförening som omfattar bilplatser, grönytor och gemensam anläggning för elförsörjning och återvinning . Andelen är 31 av totalt 56.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman 2025.

Ordförande

Leif Björling

Ordinarie ledamöter

Mats Båverud

Daniel Sandberg

Suppleanter

Ann Damberg

Valberedning

Mattias Ärnäck- Sammankallande

Anita Petersson

Godkänd revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision & Ekonomikonsult

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits och en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vedgården 4

Adress: Rademachergatan 2-4

Byggår: 2008

Taxeringsvärde: 65 400 000 varav byggnadsvärde 53 000 000 kronor

Total boyta: 3 115 m²

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök: 9 stycken

4 rum och kök: 16 stycken

5 rum och kök: 6 stycken

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har präglats av engagemang och samarbete inom bostadsrättsföreningen Vedgården 2. Styrelsen har arbetat för att främja trivsel, trygghet och en hållbar utveckling för våra medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av årets viktigaste händelser och aktiviteter.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft regelbundna möten där frågor om underhåll, ekonomi och framtida investeringar har behandlats. Ett stort fokus har legat på att förbättra kommunikation, service och delaktighet, så att alla medlemmar ska känna sig väl informerade och kunna påverka beslut som rör föreningen.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Vi har genomfört en översyn av våra kostnader och sett över möjligheterna till besparingar, bland annat genom energieffektivisering och bättre avtal med leverantörer. Inga avgiftshöjningar har behövt göras under året, vilket vi ser som ett tecken på god ekonomisk förvaltning.

Den oroliga värld vi lever i påverkar våra kostnader vad gäller räntor och energi. Vårt beslut att ligga lågt till vi ser någon form av stabilisering ligger kvar tills vidare.

Underhåll och investeringar

Under året har flera underhållsåtgärder genomförts, såsom renovering av fasader, uppfräschning av gemensamma utrymmen och förbättringar av utemiljön.

Vi har beslutat att byta ut vårt porttelefonsystem till ett mer modernt och säkrare system. Bytet kommer att ske April-Maj.

Vi kommer att installera ett nytt internet och Tv erbjudande via Telia. Grundutbudet är internet 600/600 och ett Tv-baspaket med minst samma utbud som tidigare. Installation efter sommaren. Vi se ingen betydande kostnadsökning men en klart bättre kvalitet än tidigare. Vidare information kommer senare.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har arrangerat flera uppskattade aktiviteter, bland annat middag efter städdag. Dessa tillfällen har bidragit till sammanhållning och gemenskap bland boende. Vi uppmuntrar fortsatt initiativ och engagemang från medlemmarna för att stärka den goda stämningen i huset.

Det är med stor glädje som vi kan konstatera att vårt samarbete med VG1 är på väg att bli riktigt bra.

Framtidsutsikter

Inför kommande år ser vi fram emot fortsatt utveckling av föreningen. Vi planerar att fortsätta arbeta med hållbarhetsfrågor, förbättra digital kommunikation och genomföra nödvändiga underhållsåtgärder. Styrelsen välkomnar idéer och synpunkter från alla medlemmar för att tillsammans skapa ett ännu bättre boende.

Styrelsen Vedgården 2

Medlemsinformation

Vid årets början var medlemsantalet 47 stycken medlemmar i föreningens 31 lägenheter

Vid årets slut var medlemsantalet 46 stycken medlemmar i föreningens 31 lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 632	2 621	2 486	2 483	2 267
Resultat efter finansiella poster	-336	-611	-1 774	445	2 998
Soliditet (%)	61,6	61,2	61,2	62,4	61,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	783	783	738	737	669
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 900	10 008	10 116	10 224	10 332
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 900	10 008	10 116	10 224	10 332
Sparande per kvm (kr/kvm)	113	100	-73	338	291
Räntekänslighet (%)	12,6	12,8	13,7	13,9	15,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	194	168	154	135	138
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	92,9	92,4	92,4	91,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 500 000	723 196	706 542	-598 647	51 331 091
Disposition av föregående års resultat:			-598 647	598 647	0
Avsättning till underhållsfond		112 000	-112 000		0
Årets resultat				-343 284	-343 284
Belopp vid årets utgång	50 500 000	835 196	-4 105	-343 284	50 987 807

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 105
årets förlust	-343 284
	-347 389
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	112 000
	-459 389
	-347 389

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 632 421	2 620 874
Övriga rörelseintäkter		33 724	4 737
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 666 145	2 625 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 100 153	-848 683
Övriga externa kostnader		-156 511	-424 018
Personalkostnader	4	-76 638	-112 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-628 735	-607 896
Summa rörelsekostnader		-1 962 037	-1 993 110
Rörelseresultat		704 108	632 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 757	76 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 107 149	-1 307 674
Summa finansiella poster		-1 047 392	-1 231 148
Resultat efter finansiella poster		-343 284	-598 647
Resultat före skatt		-343 284	-598 647
Årets resultat		-343 284	-598 647

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 583 982	79 212 717
Summa materiella anläggningstillgångar		78 583 982	79 212 717
Summa anläggningstillgångar		78 583 982	79 212 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		469 734	435 751
Övriga fordringar		0	73 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 801	22 563
Summa kortfristiga fordringar		503 535	532 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 730 911	4 121 327
Summa kassa och bank		3 730 911	4 121 327
Summa omsättningstillgångar		4 234 446	4 653 527
SUMMA TILLGÅNGAR		82 818 428	83 866 244

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 500 000	50 500 000
Fond för yttre underhåll		835 196	723 196
Summa bundet eget kapital		51 335 196	51 223 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 105	706 542
Årets resultat		-343 284	-598 647
Summa fritt eget kapital		-347 389	107 895
Summa eget kapital		50 987 807	51 331 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 037 390	15 205 390
Summa långfristiga skulder		15 037 390	15 205 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 802 000	15 970 000
Förskott från kunder		3 874	3 876
Leverantörsskulder		77 178	225 121
Skatteskulder		103 974	99 789
Övriga skulder		64 740	289 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		741 465	741 759
Summa kortfristiga skulder		16 793 231	17 329 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 818 428	83 866 244

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		704 108	632 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		628 735	607 896
Erhållen ränta		0	108
Erhållen utdelning		59 757	76 418
Erlagd ränta		-1 107 149	-1 307 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		285 451	9 249
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-33 983	79 662
Förändring av kortfristiga fordringar		62 648	-53 756
Förändring av leverantörsskulder		-147 943	-47 827
Förändring av kortfristiga skulder		-220 589	4 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-54 416	-8 305
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-416 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-416 875
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-336 000	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-336 000	-336 000
Årets kassaflöde		-390 416	-761 180
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 121 327	4 882 507
Likvida medel vid årets slut		3 730 911	4 121 327

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

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Byggnader	150 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-2 438 200	-2 438 202
Hyra laddplatser	-16 100	0
Hyror p-platser	-36 480	-36 080
Hyror garage	-141 599	-146 551
Öresutjämning	-42	-42
	-2 632 421	-2 620 875

I föreningens årsavgifter ingår. värme, el, vatten, abonnemang för Kabel-TV & Bredband

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Serviceavtal	16 848	17 730
Hiss	109 909	45 277
Reparartion & Underhåll	57 306	70 769
Fastighetsservice	11 068	0
Fjärrvärme	367 638	326 948
Vatten	123 737	116 082
Försäkringspremie	48 957	47 087
Kabel-TV	42 184	41 976
Fastighetsavgift	53 444	52 700
Andel i gemensamhetsanläggning	269 062	130 114
	1 100 153	848 683

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden & övriga ersättningar	61 240	91 643
Sociala kostnader	15 398	20 870
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 638	112 513

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 607 732	86 190 857
Inköp laddstolpar		416 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 607 732	86 607 732
Ingående avskrivningar	-7 395 015	-6 787 119
Årets avskrivningar	-628 735	-607 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023 750	-7 395 015
Utgående redovisat värde	78 583 982	79 212 717
Bokfört värde byggnader	78 123 853	78 715 705
Bokfört värde markanläggning	460 129	497 012
	78 583 982	79 212 717

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 44273004	2,35	2026-03-25	15 634 000	15 802 000
SEB 44273055	4,02	2027-03-28	15 205 390	15 373 390
			30 839 390	31 175 390
Kortfristig del av långfristig skuld			15 802 000	16 138 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000
	35 500 000	35 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leif Björling
Ordförande

Mats Båverud

Daniel Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Pettersson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 14:06

SENT BY OWNER:

Annelie Grihp · 18.05.2026 13:23

DOCUMENT ID:

ryxWsLuu1Ge

ENVELOPE ID:

HkZi8OuyGe-ryxWsLuu1Ge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 769615-2888 Brf Vedgården 2 för 20250
101-20251231.pdf
12 pages

SHA-512:

10386508a189c2828b08145466a4caea6a0594bf28489
ab1aee1bcaa90fc32b1edc8ee04d6c4dc1b28e5fa3c7b1
c4c00881ead36dd0d7bce708ade6ea007867d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Göran Båverud matsokarin@msn.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:03 18.05.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/07) IP: 83.255.17.172
2. DANIEL SANDBERG d.sandbergus@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 18:11 19.05.2026 07:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/24) IP: 94.234.76.96
3. LEIF BJÖRLING leif@kokochdesign.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 12:31 28.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/06) IP: 217.211.224.179
4. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:06 28.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/26) IP: 90.238.24.56

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed