



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnshjulet 2	2005	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 694 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 344 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christer Juntti	Ordförande
Anders Benny Henrik Olsson	Styrelseledamot
Hampus Kjellberg	Styrelseledamot
Kristina Alice Engnér	Styrelseledamot
Oliver Slavkovski	Styrelseledamot
Peter Giselmo	Suppleant

### Valberedning

Håkan Wängström (sammankallande) och Natalia Theander

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Hanna Rasmark Auktoriserad revisor Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2016 ● Stenläggning av markytor
- 2016-2017 ● Byte av passersystem - Färdigställt i januari 2017
- 2017 ● Tvätt och oljning av trädäck och trädetaljer  
Byte av garageport  
Översyn av papptaket
- 2018 ● Reparation / byte hängrännor  
Rensning av imkanaler
- 2019 ● Översyn / målning av blå träfasader.  
Isolering av garaget  
Byte av gaspannor  
Radonmätning  
Uppfräschning av däck mellan huskropparna  
Målning av trapphus
- 2019-2020 ● Installation av solcellsanläggning - Färdigställt i oktober 2020
- 2020 ● Installation av 4 laddstolpar för elbilar - 50 % av kostnaden erhålls som bidrag från Naturvårdsverket
- 2021 ● Övergång till IMD för el  
EVK besiktning - Injustering och åtgärdande av brister under våren 2022  
Underhållsspolning av rörstammar
- 2022 ● Installation av VVC-booster i pannrummet - Tar tillvara på värmen i pannrummet och omvandlar den till varmvatten.
- 2023 ● Byte av nödtelefoner i hissar på grund av att man stänger ner gamla mobilsystemen G2 och G3.  
Byte av trapp- och utebelysning till lågenergiarmaturer.
- 2024 ● Byte av takfläktar för ventilationssystemet  
Byte till LED-belysning i hissarna  
Reparation / renovering av takterrasserna i trappa C och D
- 2025 ● Uppgradering av brandluckor med fjärrstyrning för öppning och stängning

### Planerade underhåll

- 2026 ● Översyn av papptaket

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elektricitet	Eon
Gas	Eon och Weum
Hissar	ALT Hiss AB
Kone	Garageport
Service gaspannor	Secon
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Trappstädning	KS Städ
TV och internet	Telia
VVS samt jour	Avloppsakuten

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor och miljöhus samt sköter vatten, sophantering och snöröjning. Förutom Vagnshjulet 24 är även Vagnshjulet 25, 26 och 27 medlemmar med vardera 12,5% samt Riksbyggen/Hyreshem med 50%.

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen "Annestads Samfällighetsförening" som hanterar områdets sopsugsanläggning.

Förutom de medlemmar som är med i Vagnmakarebyns samfällighetsförening är även BRF Bunkeflo 4 och BRF Bunkeflo 5 medlemmar i Annestads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,8 % .

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Lånen har omförhandlats till ränta om 0,47% + STIBOR.

#### Förändringar i avtal

Ett nytt 10-årigt avtal för tomtarrendet har träffats med Malmö stad och träder i kraft 2026-01-01. Årsavgift 269 400 kronor

#### Övriga uppgifter

Inga omfattande reparationer har skett under 2025. Rökluckorna har uppdaterats med fjärrstyrning för öppning och stängning samt försetts med batteribackup. Hjärtstartare har leasats och sitter uppsatt i garaget vid trappa 2 C.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 213 051	3 135 918	2 896 407	2 626 229
Resultat efter fin. poster	-277 525	-1 554 558	-632 006	-492 292
Soliditet (%)	52	52	54	54
Yttre fond	153 242	168 492	180 748	192 591
Taxeringsvärde	63 414 000	57 933 000	57 933 000	57 933 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 118	1 103	1 012	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,7	91,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 881	12 014	11 684	11 788
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 571	9 679	9 413	9 497
Sparande / kvm totalyta, kr	197	-197	59	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	67	69	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	116	130	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	183	199	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	3,50	3,17	-
Räntekänslighet (%)	10,63	10,89	11,55	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 205 619 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten har uppkommit dels på grund av att alla rökluckor har renoverats och försetts med styrning för att kunna öppnas för ventilation och batteribackup för elavbrott. Det har också varit högre kostnader för uppvärmning och räntor.

För att säkerställa att förluster minskas höjs årsavgiften med 5% från den 1 April 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	40 865 818	-	-	40 865 818
Upplåtelseavgifter	279 800	-	-	279 800
Fond, yttre underhåll	168 492	-139 250	124 000	153 242
Balanserat resultat	-3 269 076	-1 415 308	-124 000	-4 808 384
Årets resultat	-1 554 558	1 554 558	-277 525	-277 525
<b>Eget kapital</b>	<b>36 490 476</b>	<b>0</b>	<b>-277 525</b>	<b>36 212 951</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 684 384
Årets resultat	-277 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 085 909</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 085 909</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 213 054	3 135 918
Övriga rörelseintäkter	3	6 997	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 220 051</b>	<b>3 135 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 575 226	-2 516 020
Övriga externa kostnader	9	-164 224	-128 271
Personalkostnader	10	-154 550	-256 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 940	-755 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 649 940</b>	<b>-3 656 915</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>570 111</b>	<b>-520 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 570	82 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-888 414	-1 115 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-844 844</b>	<b>-1 033 561</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-274 733</b>	<b>-1 554 558</b>
<b>Skatt</b>		<b>-2 792</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-277 525</b>	<b>-1 554 558</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	65 272 762	66 028 702
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 272 762</b>	<b>66 028 702</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 272 762</b>	<b>66 028 702</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 020	35 177
Övriga fordringar	14	931 766	1 595 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	192 188	220 249
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 149 974</b>	<b>1 850 674</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 573 002	2 476 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 573 002</b>	<b>2 476 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 722 976</b>	<b>4 327 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 995 739</b>	<b>70 356 228</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 145 618	41 145 618
Fond för yttre underhåll		153 242	168 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 298 860</b>	<b>41 314 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 808 383	-3 269 076
Årets resultat		-277 525	-1 554 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 085 908</b>	<b>-4 823 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 212 952</b>	<b>36 490 477</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 007 000	32 367 000
Leverantörsskulder		84 036	840 940
Skatteskulder		147 950	141 668
Övriga kortfristiga skulder		14 072	13 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	529 729	502 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 782 787</b>	<b>33 865 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 995 739</b>	<b>70 356 228</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>570 111</b>	<b>-520 996</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	755 940	755 940
	<b>1 326 051</b>	<b>234 944</b>
Erhållen ränta	43 570	82 357
Erlagd ränta	-889 065	-1 118 782
Betald inkomstskatt	-2 792	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>477 764</b>	<b>-801 482</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 679	-251 099
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-722 313	860 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-180 870</b>	<b>-192 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 100 000
Amortering av lån	-360 000	-210 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-360 000</b>	<b>890 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-540 870</b>	<b>697 817</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 993 459</b>	<b>3 295 642</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 452 588</b>	<b>3 993 459</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 24 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 - 6,66 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 805 213	2 804 784
Hysesintäkter garage	155 250	153 550
Hysesintäkter p-plats	-750	0
El, moms	205 619	166 356
Elintäkter laddstolpe	745	0
Elintäkter laddstolpe moms	31 558	6 693
Intäkter solel, moms	0	973
Nycklar/lås vidarefakturerering	277	0
Pantsättningsavgift	4 704	0
Överlåtelseavgift	7 276	1 433
Administrativ avgift	1 960	931
Vidarefakturerade kostnader	1 200	1 200
Öres- och kronutjämning	3	-2
<b>Summa</b>	<b>3 213 054</b>	<b>3 135 918</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 173	0
Återbäring försäkringsbolag	4 824	0
<b>Summa</b>	<b>6 997</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	33 792	35 559
Hissbesiktning	4 350	4 210
Brandskydd	102 366	1 354
Gårdkostnader	1 611	1 437
Gemensamma utrymmen	219	0
Serviceavtal	22 186	6 521
Förbrukningsmaterial	1 488	3 542
<b>Summa</b>	<b>166 011</b>	<b>52 623</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	10 331
Dörrar och lås/porttele	10 191	0
Värmeanläggning/undercentral	17 519	22 687
Ventilation	0	22 000
Elinstallationer	15 988	0
Hissar	2 725	181 846
Vattenskada	0	392 920
Balkonger/altaner	0	645 270
<b>Summa</b>	<b>46 423</b>	<b>1 275 054</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	139 250
Tak	52 117	0
<b>Summa</b>	<b>52 117</b>	<b>139 250</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	253 963	225 582
Gas	402 458	387 339
<b>Summa</b>	<b>656 421</b>	<b>612 921</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 852	12 480
Tomträttsavgäld	193 968	96 984
Kabel-TV	64 516	0
Bredband	87 772	155 152
Samfällighetsavgifter	183 478	100 066
Fastighetsskatt	73 668	71 490
<b>Summa</b>	<b>654 254</b>	<b>436 172</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 805
Tele- och datakommunikation	20 559	15 156
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	500	3
Revisionsarvoden extern revisor	41 182	20 054
Styrelseomkostnader	1 034	616
Fritids och trivselkostnader	0	8 345
Föreningskostnader	2 581	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 901	65 462
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	8 820	0
Korttidsinventarier	2 226	0
Administration	8 601	3 938
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
<b>Summa</b>	<b>164 224</b>	<b>128 271</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	201 800
Löner till kollektivanst	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	36 950	52 883
<b>Summa</b>	<b>154 550</b>	<b>256 683</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	888 414	1 115 788
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	130
<b>Summa</b>	<b>888 414</b>	<b>1 115 918</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	75 224 199	75 224 199
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>75 224 199</b>	<b>75 224 199</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 195 497	-8 439 557
Årets avskrivning	-755 940	-755 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 951 437</b>	<b>-9 195 497</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>65 272 762</b>	<b>66 028 702</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	44 481 000
Taxeringsvärde mark	14 414 000	13 092 000
<b>Summa</b>	<b>63 414 000</b>	<b>57 573 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	170 465	170 465
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>170 465</b>	<b>170 465</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-170 465	-170 465
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-170 465</b>	<b>-170 465</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	52 572	71 200
Momsavräkning	-392	7 441
Transaktionskonto	302 498	458 451
Borgo räntekonto	577 088	1 058 156
<b>Summa</b>	<b>931 766</b>	<b>1 595 248</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 949	83 579
Förutbet försäkr premier	40 232	37 442
Förutbet kabel-TV	1 375	0
Förutbet tomträttsavgäld	134 700	96 984
Förutbet bredband	6 932	2 244
<b>Summa</b>	<b>192 188</b>	<b>220 249</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,30 %	9 403 450	9 403 450
Stadshypotek	2026-09-30	2,30 %	13 626 800	13 626 800
Stadshypotek	2026-09-30	2,30 %	8 236 750	8 236 750
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,30 %	740 000	1 100 000
<b>Summa</b>			<b>32 007 000</b>	<b>32 367 000</b>
Varav kortfristig del			32 007 000	32 367 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 207 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	48 024	54 983
Uppl kostnad Städning entrepr	2 816	2 745
Uppl kostn el	29 353	29 136
Uppl kostn räntor	2 048	2 699
Uppl kostn bredband	0	267
Uppl kostnad arvoden	118 500	117 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	49 385	36 762
Förutbet hyror/avgifter	259 012	259 262
Beräkn arvode revision	20 591	0
<b>Summa</b>	<b>529 729</b>	<b>502 854</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Christer Juntti  
Ordförande

---

Anders Benny Henrik Olsson  
Styrelseledamot

---

Hampus Kjellberg  
Styrelseledamot

---

Kristina Alice Engnér  
Styrelseledamot

---

Oliver Slavkovski  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB  
Hanna Rasmark  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 13:51

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:10

**DOCUMENT ID:**

Sk31FSUTWg

**ENVELOPE ID:**

rk3JFHlaZe-Sk31FSUTWg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vagnshjulet 24, 769612-5652 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

c9183ca7065013d56ab9a45d61d46f37756153e0f05f71  
12dd5c07d974fb942bd13dab41323b4e55b567ceedd0d  
75273c8d3e234bbddde94788973c6a0d84ec7

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. BO CHRISTER JUNTTI bcjuntti@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:27 22.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.28.150
2. Hampus Kjellberg Hampus.peab@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:28 22.04.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.105.152
3. ANDERS OLSSON Spurs69a@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:34 23.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.60.122
4. Kristina Alice Engné kristinaengner@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:17 22.04.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.35.57
5. OLIVER SLAVKOVSKI Tezowo@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:38 23.04.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.205.217
6. HANNA RASMARK hanna.rasmarmk@crowe.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:51 24.04.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.210.175

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vagnshjulet 24  
Org.nr. 769612-5652

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vagnshjulet 24 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vagnshjulet 24 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hanna Rasmak  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 13:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:10

**DOCUMENT ID:**

rk3yKBL6Wg

**ENVELOPE ID:**

Sk31tHITbg-rk3yKBL6Wg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Vagnshjulet 24.pdf

2 pages

**SHA-512:**

be57ee98da0dbd6f4f0ddc3e2d858fd0236bc95476798d  
e898f7fe35476b41007a707dd3db21e26f3d00b0d336b7  
e7b29cbf8c33ee1d90d2553b5b6de586267f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA RASMARK	Signed	24.04.2026 13:50	eID	Swedish BankID
hanna.rasmark@crowe.se	Authenticated	24.04.2026 13:50	Low	IP: 83.250.210.175

\* 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