

Årsredovisning 2025

Brf Vagnshjulet 25

769612-5728



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnshjulet 3	2006	Malmö Kommun

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

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 694 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 394 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pawel Alm	Ordförande
Jakob Rask Kyndesen	Styrelseledamot
Jenny Bergwall	Styrelseledamot
Sara Sjunnesson Fejzovic	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen enligt beslut av stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening

Revisorer

Hanna Rasmak Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Ny värmeanläggning (gaspanna inkl. pumpar mm)
Förnyat avtal med Telia (Bredband/TV) inkl. ny hårdvara.
Målning samt renovering av träfasader
- 2020** ● Upprättad underhållsplan
Radonmätning (Godkänd)
Upprättad energideklaration
Uppförande av trappräcken i entrétrappor, C och D
- 2021** ● Stamspolning i hela fastigheten
Byte av entrédörrar till garaget
Stenbeläggning av ytor runt fastigheten
- 2022** ● OVK
- 2024** ● Renovering av trapphus inkl hörnskydd och dörrstopp
Installation av fjärrvärme inkl ny värmecentral
Service av samtliga fastighetsdörrar
- 2025** ● Utbyte av samtliga passagetaggar

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadtvätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
EL	Eon
Fjärrvärme	Eon
Garageport	Assa Abloy
Hissar	Kone
Teknisk förvaltning	Styrelsen VH25
Trappstädning	KS Städ
TV och Fiber	Telia AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar samfälligheten är tillsammans med bostadsrättsföreningarna VH 24, 26, 27 samt Hyreshem i Malmö AB (Vagnmakarebyn 1-7) medlemmar i den gemensamt förvaltrade samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn. Åt sina medlemmar gemensamhetsanläggningar såsom gator, gatubelysning, miljöhus och vattentillförsel. Samfälligheten är även medlem i Annestads samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen och snöröjningen i Annestad. Föreningen representeras i samfälligheterna av styrelsen som aktivt arbetar med kostnadseffektiviseringar och löpande beslut.

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten:

Byggnaden, som uppfördes av Open House Produktion AB under 2005-2006 ligger i Malmö Kommun, Bunkeflostrand med beteckningen Vagnshjulet 3.

Föreningen förvärvade byggnaderna med tomträtt till fastigheten Vagnshjulet 3 av Open House Produktion AB. Föreningens byggnader utgörs av två stycken fyravåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 22 stycken parkeringsplatser i garage samt låst cykelförråd. För garageplats tillämpas kösystem.

Uppvärmning sker sedan mitten av 2024 via fjärrvärme.

Varje trapphus är utrustad med hiss och består av 8 lägenheter. Föreningen tillhandahåller även gemensamma barnvagnsutrymmen samt enskilda förråd.

Fastigheten är energideklarerad (klass D) och har en godkänd radonmätning.

Lägenhetsförteckning:

2 rok 4 st

2,5 rok 3 st

3 rok 18 st

3,5 rok 1 st

4 rok 6 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Nytt avtal för kommande 10 år är tecknat med Malmö stad, från och med 2026 kommer tomträttsavgäld att vara 269.400:- /år.

Övriga uppgifter

I avgiften ingår värme, vatten och varmvatten. I avgiften ingår också 1000/1000 Mbit fiber uppkoppling samt utökat TV-paket från Telia.

Soppantering:

Föreningen har ett sopnedkast utanför garageinfarten avsett för brännbart hushållsavfall samt tillgång till ett gemensamt Miljöhus för sortering av återvinningsbart avfall. Skrymmande avfall ska av medlem lämnas på återvinningsstation.

Fixardag:

Föreningen anordnar årligen en gemensam fixardag där medlemmar förväntas bidra efter förmåga till en trivsam ute- och inomhusmiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 891 640	2 885 494	2 720 254	2 559 094
Resultat efter fin. poster	-142 581	-446 878	89 602	-289 547
Soliditet (%)	56	56	56	55
Yttre fond	257 625	156 000	57 028	77 037
Taxeringsvärde	64 350 000	58 065 000	58 065 000	58 065 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	987	925	869
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	92,1	90,6	91,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 624	11 794	11 964	12 134
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 226	9 361	9 496	9 631
Sparande / kvm totalyta, kr	168	210	263	176
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	18	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	107	131	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	103	126	149	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,23	1,47	0,95
Räntekänslighet (%)	11,78	11,95	12,93	13,96

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets förlust är främst kopplad till oförutsedda kostnader kopplad till uppkommen vattenskada som åtgärdats enligt föreningens ansvar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	43 521 397	-	-	43 521 397
Fond, yttre underhåll	156 000	-	101 625	257 625
Balanserat resultat	-2 496 284	-446 878	-101 625	-3 044 787
Årets resultat	-446 878	446 878	-142 581	-142 581
Eget kapital	40 734 235	0	-142 581	40 591 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 044 787
Årets resultat	-142 581
Totalt	-3 187 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 000
Balanseras i ny räkning	-3 330 368
	-3 187 368

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 891 640	2 885 494
Övriga rörelseintäkter	3	4 612	10
Summa rörelseintäkter		2 896 253	2 885 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 373 401	-1 328 594
Övriga externa kostnader	9	-120 504	-131 349
Personalkostnader	10	-155 161	-154 746
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 884	-710 004
Övriga rörelsekostnader		0	-395 964
Summa rörelsekostnader		-2 349 950	-2 720 656
RÖRELSERESULTAT		546 303	164 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 986	101 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-752 870	-713 210
Summa finansiella poster		-688 884	-611 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 581	-446 878
ÅRETS RESULTAT		-142 581	-446 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	68 821 219	69 522 103
Summa materiella anläggningstillgångar		68 821 219	69 522 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 821 219	69 522 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 639	26 139
Övriga fordringar	13	1 224 587	1 217 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	183 931	218 925
Summa kortfristiga fordringar		1 423 157	1 462 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 231 264	2 172 868
Summa kassa och bank		2 231 264	2 172 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 654 421	3 635 130
SUMMA TILLGÅNGAR		72 475 640	73 157 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 521 397	43 521 397
Fond för yttre underhåll		257 625	156 000
Summa bundet eget kapital		43 779 022	43 677 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 044 787	-2 496 284
Årets resultat		-142 581	-446 878
Summa fritt eget kapital		-3 187 368	-2 943 162
SUMMA EGET KAPITAL		40 591 654	40 734 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 189 273	9 000 000
Övriga långfristiga skulder		107 536	107 536
Summa långfristiga skulder		18 296 809	9 107 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 124 773	22 772 046
Leverantörsskulder		47 348	137 856
Skatteskulder		3 245	1 387
Övriga kortfristiga skulder		36 193	38 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	375 618	366 064
Summa kortfristiga skulder		13 587 177	23 315 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 475 640	73 157 233

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	546 303	164 847
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	395 964
Årets avskrivningar	700 884	710 004
	1 247 187	1 270 815
Erhållen ränta	63 757	106 040
Erlagd ränta	-751 898	-785 060
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	559 046	591 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 740	-29 242
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 984	46 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	524 802	609 372
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-425 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-425 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-458 000	-458 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-458 000	-458 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	66 802	-273 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 379 433	3 653 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 446 234	3 379 433

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,88 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 658 120	2 658 120
Hysesintäkter, p-platser	156 000	153 125
Övriga intäkter	77 520	74 249
Summa	2 891 640	2 885 494

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	10
Ersättn.fr.försäkr.bolag	4 614	0
Summa	4 612	10

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	88 004	110 164
Städning	33 792	32 940
Trädgårdsarbete	199	4 363
Summa	121 995	147 467

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	13 125
Dörrar och lås/porttele	6 422	1 458
VA	3 224	24 500
El	0	5 606
Hissar	10 981	16 145
Balkonger	243 774	0
Garage och p-platser	19 697	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	53 717
Summa	284 098	114 551

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hissar	0	54 375
Garage och p-platser	13 000	0
Summa	13 000	54 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70 885	63 880
Uppvärmning	279 620	363 638
Summa	350 505	427 518

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 860	43 502
Självrisker	0	12 696
Tomträttsavgälder	193 968	193 968
Bredband/Kabeltv	101 870	97 306
Samfällighet	186 437	164 401
Fastighetsskatt	74 668	72 810
Summa	603 803	584 683

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 762	6 478
Övriga förvaltningskostnader	23 566	39 157
Revisionsarvoden	19 591	20 054
Ekonomisk förvaltning	69 584	65 660
Summa	120 504	131 349

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Övriga arvoden	200	0
Löner, arbetare	350	3 150
Sociala avgifter	37 011	36 996
Summa	155 161	154 746

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	752 051	713 193
Övriga räntekostnader	819	17
Summa	752 870	713 210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 279 002	78 413 002
Årets inköp	0	425 000
Utrangering	0	-559 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 279 002	78 279 002
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 756 899	-8 209 931
Årets avskrivning	-700 884	-710 004
Utrangering	0	163 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 457 783	-8 756 899
Utgående restvärde enligt plan	68 821 219	69 522 103
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 858 000	44 889 000
Taxeringsvärde mark	14 492 000	13 176 000
Summa	64 350 000	58 065 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 166	8 098
Övriga fordringar	1 450	2 535
Nabo Klientmedelskonto	566 747	522 718
Borgo	648 224	683 847
Summa	1 224 587	1 217 198

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 533	88 441
Försäkringspremier	15 999	14 860
Tomträtt	134 700	96 984
Förvaltning	19 470	18 640
Inkomsträntor	229	0
Summa	183 931	218 925

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-07-30	2,90 %	9 000 000	9 000 000
SBAB	2028-05-11	2,72 %	9 547 273	9 905 273
Nordea	2026-06-30	2,37 %	12 766 773	12 866 773
Summa			31 314 046	31 772 046
Varav kortfristig del			13 124 773	22 772 046

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 024 046 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	2 816	2 745
El	4 321	6 120
Uppvärmning	37 980	37 918
Utgiftsräntor	45 173	44 201
Förutbetalda avgifter/hyror	264 328	253 080
Beräknat revisionsarvode	21 000	22 000
Summa	375 618	366 064

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna från 2026-01-01 med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Malmö

Jakob Rask Kyndesen
Styrelseledamot

Jenny Bergwall
Styrelseledamot

Pawel Alm
Ordförande

Sara Sjunnesson Fejzovic
Styrelseledamot

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

Hanna Rasmark
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 10:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

Syb9PQutbe

ENVELOPE ID:

rkll5PX0YZg-Syb9PQutbe

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnshjulet 25, 769612-5728 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a7b51416de87adb7fcdbddec0ce68512081a195bbbcdb6
37222d89ca4bdd9c22472f41bb02c9ca9ae49c54293386
4e6d26e400b30614422acdceb95433143566

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. PAWEL ANDRZEJ ALM ordf.vh25@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:47 06.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.57
2. ANNA SARA SJUNNESSO N FEJZOVIC sara.sjunnesson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:39 09.03.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.129.223
3. JAKOB RASK KYNDESEN jakob.kyndesen@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:55 10.03.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 37.96.105.81
4. Jenny Bergwall bergwall74@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 11:34 10.03.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.237
5. HANNA RASMARK hanna.rasmark@crowe.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 10:59 16.03.2026 10:58	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 25
Org.nr. 769612-5728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25 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 asidosättande 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 25 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 "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 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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:

16.03.2026 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

ry--5w7OFWx

ENVELOPE ID:

HJ-gqv7dFbx-ry--5w7OFWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vagnshjulet 25 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

62151c41560163e3962f8685d0414f0be98c32e9b1085d
d7000ece6d5964e7cce8a8d794a84800498c3aa14467f0
e73217805e8dac4b3fab579250d97de45b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA RASMARCK	Signed	16.03.2026 10:56	eID	Swedish BankID
hanna.rasmarmark@crowe.se	Authenticated	16.03.2026 10:56	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