

Årsredovisning 2023

Brf Vagnshjulet 25

769612-5728



H1gbfwZpeA-SkXZzv-pe0

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 2023-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnshjulet 3	2006	Malmö Kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 694 kvm. Byggnadernas totalyta är 3394 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Hanna Rasmark Revisor Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-03. Stämman röstar att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2022	●	OVK
2021	●	Stamspolning i hela fastigheten Byte av entrédörrar till garaget Stenbeläggning av ytor runt fastigheten
2020	●	Upprättad underhållsplan Radonmätning (Godkänd) Upprättad energideklaration Uppförande av trappräcken i entrétrappor, C och D
2019	●	Ny värmeanläggning (gaspanna inkl. pumpar mm) Förnyat avtal med Telia (Bredband/TV) inkl. ny hårdvara. Målning samt renovering av träfasader

Planerade underhåll

2024	●	Övergång från gasvärme till fjärrvärme inklusive ny anläggning
-------------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
EL	Eon
Garageport	Assa Abloy
Gas	Eon/Weum
Hissar	Kone
Teknisk förvaltning	Styrelsen VH25
Trappstädning	KS Städ
TV och Fiber	Telia AB
Värmeanläggning	Weishaupt Sverige AB

Medlem i samfällighet

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

Föreningen är tillsammans med bostadsrättsföreningarna VH 24, 26, 27 samt Hyreshem i Malmö AB (Vagnmakarebyn 1-7) medlemmar i den gemensamt förvaltade samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn. Samfälligheten förvaltar åt sina medlemmar gemensamhetsanläggningar såsom gator, gatubelysning, miljöhus och vattentillförsel. Föreningen är även medlem (3,85% andel) 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. Till tomträtt hör bostadsfastighet med en boyta om 2694 kvm. 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 via naturgas. 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

Under 2023 stabiliserades energikostnaderna och tack vare det tillfälliga energitillägget lyckades vi få täckning för de ökade kostnaderna.

Vi har i år ett positivt resultat och en budget i balans. Vi kommer under 2024 avveckla vår gasvärmeanläggning och övergå till fjärrvärme. Kalkyler visar på att kommande uppvärmningskostnader markant kommer att minska och att kommande investering snabbt kan bli återbetald. Styrelsen har därför beslutat att ta bort energitillägget från och med 1/1 2024.

Trots att föreningens ekonomin ser god ut behöver vi ta höjd för kommande kostnadsökningar, främst beroende av det kraftigt förändrade ränteläget.

Styrelsen beslutade därför att fr.o.m 1/1 2024 höja årsavgifterna med 15% för att få balans i budgeten. I budgeten tar styrelsen höjd för bägge de lån som förfaller 2023 samt 2024 med en beräknad rörlig ränta på 5%. Styrelsen bedömer att föreningen fortsatt har en god ekonomi med budgeterad avsättning till framtida underhåll samt utrymme för årliga amorteringar av föreningens lån med ca 450.000:-.

Avtalet om tomträttsavgäld med Malmö stad löper på 10 år från 2016-01-01. Tomträttsavgälden uppgår till 193.968:- /år.

Övriga uppgifter

Sophantering

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 innemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 720 254	2 559 094	2 486 423	2 431 213
Resultat efter fin. poster	89 602	-289 547	-298 619	-30 153
Soliditet (%)	56	55	55	55
Yttre fond	57 028	77 037	178 532	126 421
Taxeringsvärde	58 065 000	58 065 000	52 111 000	52 111 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	869	817	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	91,5	90,6	90,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 964	12 134	12 313	12 455
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 496	9 631	9 773	9 886
Sparande per kvm totalyta, kr	263	176	198	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	25	18	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	190	131	83
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	215	149	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,47	0,95	0,75	1,12
Räntekänslighet (%)	12,93	13,96	14,64	14,25

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.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	43 521 397	-	-	43 521 397
Fond, yttre underhåll	77 037	-	-20 009	57 028
Balanserat resultat	-2 217 377	-289 547	20 009	-2 486 914
Årets resultat	-289 547	289 547	89 602	89 602
Eget kapital	41 091 511	0	89 602	41 181 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 486 914
Årets resultat	89 602
Totalt	-2 397 312

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 028
Balanseras i ny räkning	-2 496 284
	-2 397 312

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 720 254	2 559 094
Övriga rörelseintäkter	3	30 800	0
Summa rörelseintäkter		2 751 054	2 559 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 287 500	-1 580 927
Övriga externa kostnader	9	-125 994	-127 529
Personalkostnader	10	-139 040	-130 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 828	-711 828
Summa rörelsekostnader		-2 264 362	-2 550 644
RÖRELSERESULTAT		486 692	8 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 528	15 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-477 618	-313 038
Summa finansiella poster		-397 090	-297 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		89 602	-289 547
ÅRETS RESULTAT		89 602	-289 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	70 203 071	70 914 899
Summa materiella anläggningstillgångar		70 203 071	70 914 899
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 203 071	70 914 899
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 091	25 787
Övriga fordringar	13	5 640	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	192 279	149 114
Summa kortfristiga fordringar		231 010	182 139
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 653 061	3 360 399
Summa kassa och bank		3 653 061	3 360 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 884 072	3 542 538
SUMMA TILLGÅNGAR		74 087 143	74 457 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 521 397	43 521 397
Fond för yttre underhåll		57 028	77 037
Summa bundet eget kapital		43 578 425	43 598 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 486 914	-2 217 377
Årets resultat		89 602	-289 547
Summa fritt eget kapital		-2 397 312	-2 506 923
SUMMA EGET KAPITAL		41 181 113	41 091 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 866 773	23 230 046
Övriga långfristiga skulder		107 536	107 536
Summa långfristiga skulder		12 974 309	23 337 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 363 273	9 458 000
Leverantörsskulder		130 386	196 417
Skatteskulder		75	0
Övriga kortfristiga skulder		77	9 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	437 910	364 621
Summa kortfristiga skulder		19 931 721	10 028 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 087 143	74 457 437

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	486 692	8 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	711 828	711 828
	1 198 520	720 278
Erhållen ränta	75 972	15 041
Erlagd ränta	-362 105	-341 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 388	394 127
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 316	21 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-117 409	68 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	750 663	483 440
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-458 000	-482 999
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-458 000	-482 999
ÅRETS KASSAFLÖDE	292 663	441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 360 399	3 359 958
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 653 061	3 360 399

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	5 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 311 380	2 281 220
Hysesintäkter, p-platser	156 250	155 500
Hyror, 3G-mast	68 655	61 933
Energitillägg	181 344	60 448
Övriga intäkter	2 628	0
Öres- och kronutjämning	-3	-7
Summa	2 720 254	2 559 094

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	15 911	0
Övriga intäkter	14 889	0
Summa	30 800	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Materialinköp	3 402	7 652
Besiktning och service	66 509	28 209
Städning	30 553	29 928
Trädgårdsarbete	0	1 338
Summa	100 464	67 127

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	6
Trapphus/port/entr	630	0
Dörrar och lås/porttele	26 259	3 872
Ventilation	0	4 735
El	70	0
Hissar	9 009	35 509
Försäkringsärende/vattenskada	28 735	0
Summa	64 702	44 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	65 864
Hissar	92 750	110 145
Summa	92 750	176 009

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	62 319	83 825
Uppvärmning	443 842	644 340
Summa	506 161	728 165

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40 713	38 703
Tomträttsavgälder	193 968	193 968
Bredband/Kabeltv	97 288	98 147
Samfällighet	119 956	165 428
Fastighetsskatt	71 498	69 258
Summa	523 423	565 504

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	13 148
Övriga förvaltningskostnader	20 363	18 175
Telefoni port	8 666	12 447
Juridiska kostnader	14 000	0
Revisionsarvoden	17 500	22 250
Ekonomisk förvaltning	62 020	59 500
Bankkostnader	3 445	2 009
Summa	125 994	127 529

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Löner, arbetare	800	2 600
Sociala avgifter	33 240	31 160
Summa	139 040	130 360

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	477 618	312 755
Övriga räntekostnader	0	283
Summa	477 618	313 038

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 413 002	78 413 002
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 413 002	78 413 002
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 498 103	-6 786 275
Årets avskrivning	-711 828	-711 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 209 931	-7 498 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 203 071	70 914 899
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 889 000	44 889 000
Taxeringsvärde mark	13 176 000	13 176 000
Summa	58 065 000	58 065 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 886	4 667
Skattefordringar	0	2 165
Avräkningskonto, eko. förvaltning	754	406
Summa	5 640	7 238

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 307	14 327
Försäkringspremier	13 774	13 153
Räntor	4 555	9 145
Tomträtt	96 984	96 984
Förvaltning	17 659	15 505
Summa	192 279	149 114

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-07-30	4,566 %	9 000 000	9 000 000
SBAB	2024-05-10	0,78 %	10 263 273	10 621 273
Stadshypotek	2025-06-30	0,87 %	12 966 773	13 066 773
Summa			32 230 046	32 688 046
Varav kortfristig del			19 363 273	9 458 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 940 046 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 809	108 659
Städning	2 619	2 494
El	5 483	9 765
Utgiftsräntor	116 051	538
Förutbetalda avgifter/hyror	234 948	221 165
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	437 910	364 621

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad investering under 2024 är införande av fjärrvärme från EON till en uppskattad kostnad av 450.000:-, finansiering kommer ske med egna medel.

Underskrifter

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

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 13:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 10:23

DOCUMENT ID:

SkXZzv-pe0

ENVELOPE ID:

H1gbfwZpeA-SkXZzv-pe0

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnshjulet 25, 769612-5728 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAWEL ANDRZEJ ALM ordf.vh25@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 12:48 17.04.2024 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/07) IP: 94.191.153.127
2. JENNY BERGWALL bergwall74@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:06 17.04.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/30) IP: 90.226.193.153
3. JAKOB RASK KYNDESEN jakob.kyndesen@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 13:50 18.04.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/16) IP: 90.224.126.169
4. SARA SJUNNESSON FEJZOVIC sara.sjunnesson94@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 19:12 18.04.2024 19:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/29) IP: 90.224.126.184
5. HANNA RASMARK hanna.rasmark@crowe.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:15 19.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/19) 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.

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 2023.

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 2023 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 Standards 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 2023 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

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 13:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 10:23

DOCUMENT ID:

Bk-ZzvZae0

ENVELOPE ID:

rybMPZTIC-Bk-ZzvZae0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vagnshjulet 25 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA RASMARK	 Signed	19.04.2024 13:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/11/19)
hanna.rasmark@crowe.se	Authenticated	19.04.2024 13:13	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.

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