
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Vagnshjulet 27
Org nr: 769612-5660



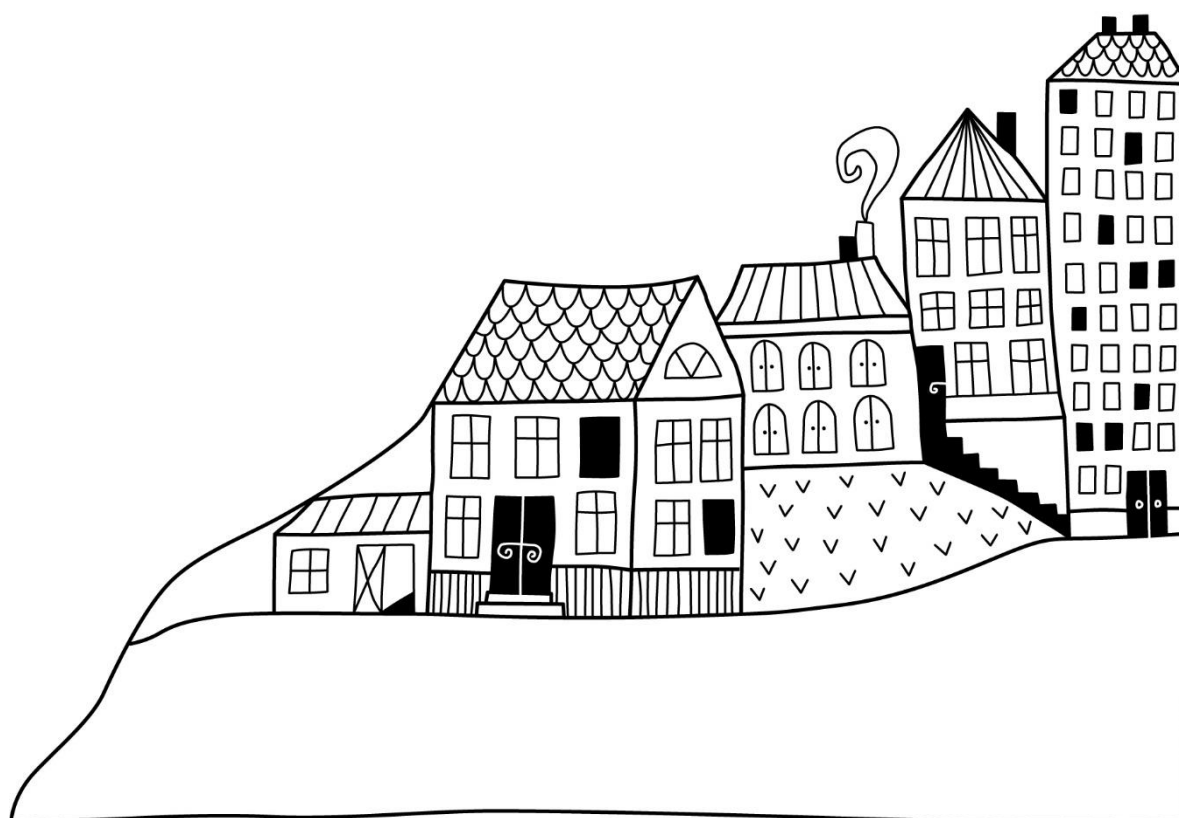
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Vi har satsat på hållbarhet

2023 var ett år då vi satsade allt på investeringar. För några år sedan installerade vi nya gaspannor med större effektivitet. Men 2022 steg gaspriserna oerhört mycket. Föreningen ansåg sig söka efter ett nytt energislag. Resultatet blev bergvärme. 6 djupa borrar utfördes. Nytt pannrum byggdes och det nya systemet byggdes ihop med det befintliga. När yttertemperaturen går under -4 grader går gaspannorna in och täcker upp. De går även in varje söndagsnatt och höjer varmvattentemperaturen för att motverka legionella bakterier.

Vidare installerade vi ytterligare 90 solceller från de tidigare 90 – således 180 totalt. Dessa ger ett rejält energitillskott. Ett rum för batterier har iordningställts. På önskelistan står nu batteriinköp för att motverka effektagiften som då går mot noll (en avgift på ca 50-60 tusen per år).

Energikonsult har anlåtats för att få rätt energiklass. Vi är numera klassade i B, vikt i sin tur innebär c: a 0,1 % mindre ränta.

När det gäller räntan består den av halva månadsavgiften, då vi är högbelånade. Vi amorterar för närvarande endast på det nya lån vi upptog för investeringar 2023. Själva hade vi vid den tiden 2 miljoner och det nya lånet uppgick till 4 miljoner.

När det gäller omkostnader har vi arbetat intensivt med dem. Vi gör tex underhållsbudgeten tillsammans med Kone. Årlig besiktning visar vad som ska åtgärdas.

Under 2023 införde vi gemensam el. Elräkningen kommer nu på månadsavin. Likaså gjorde vi med värme och varmvatten.

Laddare för elbilar finns förberett för såväl utomhus som inomhus.

Ett nytt cykelförråd byggdes för att kunna ge plats åt ett framtida batterirum.

Detta har för den som räknat snabbt i huvudet kostat 6 miljoner. Kassan är nu i botten och en återhämtning påbörjas nästa år.

Men vi får inte förglömma nya att gaspannor, 90 solceller samt nytt trädäck av hårt exotiskt träslag ovan garaget är investeringar på c:a 1,7 miljoner totalt.

Radonmätningar är utförda med miljönämndens godkännande.

Vid pennan
Sonny Olsson,
Ordförande
Vagnshjulet 27 Bunkeflostrand



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vagnshjulet 27 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-18. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på underhållskostnader och ökade räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 66 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vagnshjulet 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader uppförda med 32 lägenheter, samt ett garage mellan dessa byggnader. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Vagnmakarebyn 5A-5D i Bunkeflostrand.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 193 968 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
2,5 rum och kök	3
3 rum och kök	18
3,5 rum och kök	1
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	23
Antal p-platser	16

Total tomtarea 3 451 m²

Bostäder bostadsrätt 2 694 m²

Total bostadsarea 2 694 m²

Årets taxeringsvärde 56 675 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 675 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Vagnmakarebyn tillsammans med BRF Vagnshjulet 24, BRF Vagnshjulet 25, BRF Vagnshjulet 26 samt Hyreshem i Malmö. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor och sopstation inom området samt sköter vatten, sophantering och snöröjning inom nämnda område.

Föreningen är även medlem i Annestads samfällighetsförening som hanterar skötsel av sopsugsanläggningen inom området.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 262 tkr och planerat underhåll för 201 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 499 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 185 kr/m²

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 499 tkr (185 kr/m².) efter beslut av styrelsen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av solceller	2018
Byte av yta på däck	2019
Cykelförråd	2022
Installation av solceller	2023
IMD – El & Vatten	2023
Bergvärme	2023
Laddstolpar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	123 000
Balkonger & Fasader	77 972



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonny Olsson	Ordförande	2024
Jörgen Birch-Jensen	Ledamot	2025
Louise Andersson	Ledamot	2024
Daniel Runhage	Ledamot	2024
Magnus Bergwall	Ledamot	2025
Rickard Roth	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Rasmark	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Scott	2024
Teddy Hansen	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat IMD (individuellt mätning- och debitering) för varmvatten, värme och el samt ny bergvärmecentral och ytterligare solceller för att på sikt kunna sänka föreningens driftskostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 6%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 907 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.



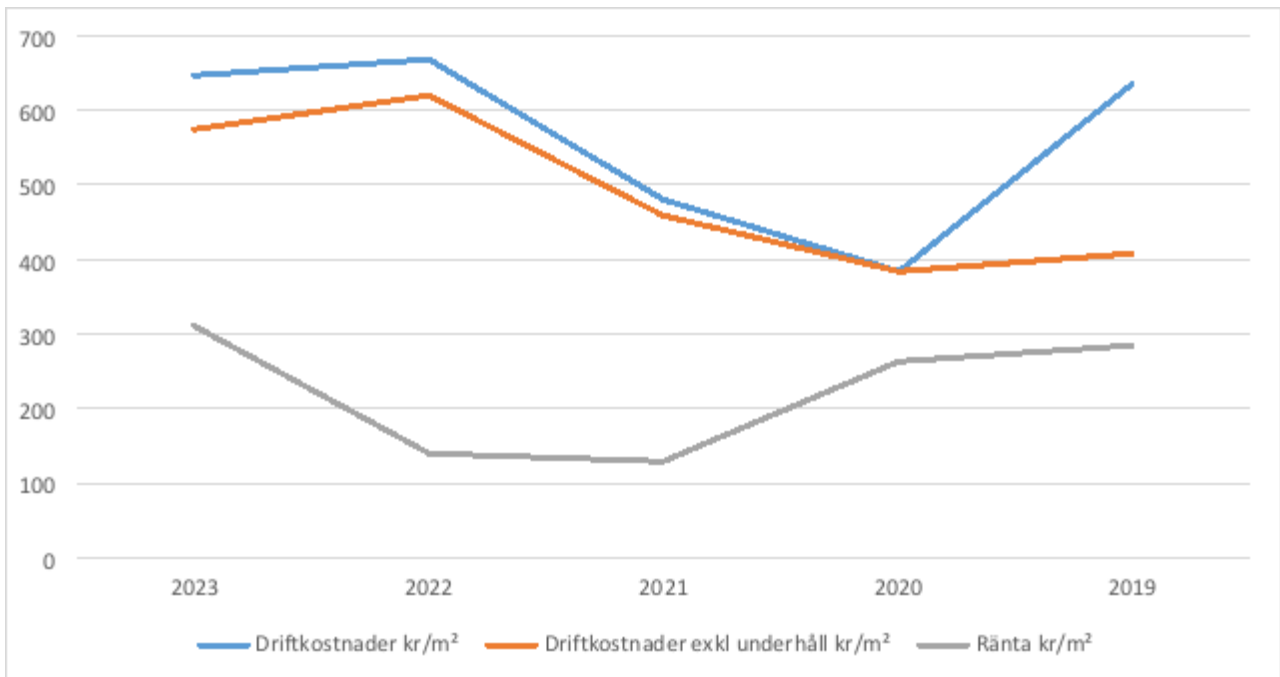
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 737	2 496	2 530	2 636	2 635
Rörelsens intäkter	2 762	2 502	2 539	2 644	2 643
Resultat efter finansiella poster*	-706	-575	0	11	-711
Årets resultat	-706	-575	0	11	-711
Resultat exkl avskrivningar	66	171	739	750	28
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-433	-328	52	440	-277
Balansomslutning	76 943	78 266	74 803	75 258	75 558
Årets kassaflöde	-5 234	3 313	280	435	-109
Soliditet %*	53	53	57	56	56
Likviditet %	4	47	20	17	157
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,1	0,0	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	873	884	925	925
Driftkostnader kr/kvm	647	666	480	383	635
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	572	618	459	383	408
Energikostnad kr/kvm*	198	274	177	114	121
Underhållsfond kr/kvm	597	486	349	115	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	185	185	255	115	113
Sparande kr/kvm*	99	111	295	278	237
Ränta kr/kvm	310	138	127	263	283
Skuldsättning kr/kvm*	13 201	13 201	11 873	12 028	12 145
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 201	13 201	11 873	12 028	12 145
Räntekänslighet %*	13,9	15,1	13,4	13,0	13,1

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på tidigare nämnda underhållsprojekt. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom individuell mätning och debitering av varmvatten, värme och el, höjda avgifter och investeringar i syfte att minska driftkostnaderna för kommande år.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 609 738	1 310 429	-3 585 696	-575 007
Disposition enl. årsstämmobeslut			-575 007	575 007
Reservering underhållsfond		499 000	-499 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 972	200 972	
Årets resultat				-705 575
Vid årets slut	44 609 738	1 608 457	-4 458 731	-705 575

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 160 704
Årets resultat	-705 575
Årets fondreservering enligt stadgarna	-499 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 972
Summa	-5 164 307

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 164 307**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 736 590	2 496 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 786	5 607
Summa rörelseintäkter		2 762 376	2 501 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 741 579	-1 793 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 055	-158 113
Personalkostnader	Not 6	-30 402	-29 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-771 156	-746 407
Summa rörelsekostnader		-2 672 192	-2 728 134
Rörelseresultat		90 185	-226 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 176	22 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-834 935	-371 484
Summa finansiella poster		-795 760	-348 850
Resultat efter finansiella poster		-705 575	-575 007
Årets resultat		-705 575	-575 007



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	75 034 802	71 827 337
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 384 408	477 215
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	110 351	452 270
Summa materiella anläggningstillgångar		76 529 561	72 756 822
Summa anläggningstillgångar		76 529 561	72 756 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	405
Övriga fordringar	Not 14	129 349	1 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	197 045	184 957
Summa kortfristiga fordringar		326 394	187 352
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	87 312	5 321 556
Summa kassa och bank		87 312	5 321 556
Summa omsättningstillgångar		413 706	5 508 909
Summa tillgångar		76 943 267	78 265 730



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 609 738	44 609 738	
Fond för yttre underhåll	1 608 457	1 310 429	
Summa bundet eget kapital	46 218 195	45 920 167	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 458 732	-3 585 696	
Årets resultat	-705 575	-575 007	
Summa fritt eget kapital	-5 164 307	-4 160 704	
Summa eget kapital	41 053 888	41 759 463	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 763 166	24 763 166
Summa långfristiga skulder		24 763 166	24 763 166
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 801 584	10 801 584
Leverantörsskulder	Not 18	57 332	477 329
Skatteskulder	Not 19	5 755	5 808
Övriga skulder	Not 20	16 766	15 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	244 776	443 119
Summa kortfristiga skulder		11 126 213	11 743 101
Summa eget kapital och skulder		76 943 267	78 265 730



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-705 575	-575 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	771 156	746 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 581	171 400
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-139 041	-6 588
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-616 888	457 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-690 349	622 699
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	341 919	-452 270
Investeringar i byggnader & mark	-3 918 443	-274 688
Investeringar i inventarier	-976 371	-162 307
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 543 895	-889 265
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	3 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 580 000
Årets kassaflöde	-5 234 244	3 313 434
Likvidamedel vid årets början	5 321 556	2 008 122
Likvidamedel vid årets slut	87 312	5 321 556
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fastighetsinstallationer	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 446 056	2 349 654
Hyror, garage	145 500	120 300
Hyror, p-platser	47 890	26 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	-2 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 250	-700
Vattenavgifter	13 092	0
Elavgifter	93 802	2 885
Summa nettoomsättning	2 736 590	2 496 369

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	452	0
Övriga ersättningar	2 521	5 073
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
Erhållna statliga bidrag	10 899	0
Övriga rörelseintäkter	11 914	540
Summa övriga rörelseintäkter	25 786	5 607

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-200 972	-128 946
Reparationer	-262 049	-199 551
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 598	-55 358
Tomträttsavgäld	-193 968	-193 968
Samfällighetsavgifter	-88 042	-148 384
Försäkringspremier	-41 506	-37 117
Kabel- och digital-TV	-117 885	-99 153
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 207	-33 469
Serviceavtal	-87 636	-19 765
Obligatoriska besiktningar	-61 409	-66 496
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 608	0
Snö- och halkbekämpning	-5 494	-1 963
Drift och förbrukning, övrigt	-9 625	0
Förbrukningsinventarier	-18 846	-28 039
Fastighetsel	-221 745	-39 464
Uppvärmning	-312 256	-699 714
Förvaltningsarvode drift	-53 734	-42 396
Summa driftskostnader	-1 741 579	-1 793 781



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 039	-67 034
Hyra inventarier & verktyg	-1 059	0
Resekostnader	0	-209
IT-kostnader	-3 319	-9 748
Arvode, yrkesrevisorer	-17 688	-32 832
Övriga förvaltningskostnader	12 451	-1 726
Kreditupplysningar	0	-2 022
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-6 279
Representation	-2 665	0
Telefon och porto	-7 924	-5 525
Konsultarvoden	-15 145	-13 194
Bankkostnader	-2 542	-2 250
Övriga externa kostnader	-13 500	-17 295
Summa övriga externa kostnader	-129 055	-158 113

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-26 200	-24 650
Övriga personalkostnader	0	-947
Sociala kostnader	-4 202	-4 235
Summa personalkostnader	-30 402	-29 832

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-694 535	-694 535
Avskrivning Markanläggningar	-2 705	0
Avskrivning Markinventarier	-13 738	-2 289
Avskrivning Maskiner och inventarier	-750	0
Avskrivning Installationer	-59 428	-49 583
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-771 156	-746 407

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 081	22 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	29
Övriga ränteintäkter	45	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 176	22 634



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-834 935	-371 484
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-834 935	-371 484

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 714 000	78 714 000
Markinventarier	274 688	0
	78 988 688	78 714 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	3 895 384	0
Markinventarier	23 059	274 688
	3 918 443	274 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 907 131	78 988 688

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 159 062	-6 464 527
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	-2 289	0
	-7 161 351	-6 464 527
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-694 535	-694 535
Årets avskrivning markanläggningar	-2 705	0
Årets avskrivning markinventarier	-13 738	-2 289
	-710 978	-696 824
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 872 329	-7 161 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 034 802	71 827 336

Varav

Byggnader	70 860 403	71 554 938
Markanläggningar	3 892 678	0
Markinventarier	281 721	272 398

Taxeringsvärden

Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	675 000	675 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>44 675 000</i>	<i>44 675 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	780 342	618 035
	780 342	618 035
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	180 000	0
Installationer	787 371	162 307
	967 371	162 307
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 747 713	780 342
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-303 127	-253 544
	-303 127	-253 544
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-750	0
Installationer	-59 428	-49 583
	-60 178	-49 583
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-750	
Installationer	-362 555	-303 127
	-363 305	-303 127
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 384 409	477 215
Varav		
Inventarier och verktyg	179 250	0
Installationer	1 205 159	477 215
Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ombyggnation värmecentral	0	452 270
Pågående installation laddstolpar	110 351	0
Vid årets slut	110 351	452 270
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	405
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	405



Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 036	1 990
Momsfordringar	127 313	0
Summa övriga fordringar	129 349	1 990

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 852	41 506
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	16 758
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 375	27 480
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 834	1 123
Förutbetald tomträtsavgäld	96 984	96 984
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 045	184 957

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	44 399	4 421 133
Transaktionskonto	42 913	900 423
Summa kassa och bank	87 312	5 321 556

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 564 750	35 564 750
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 801 584	-10 801 584
Långfristig skuld vid årets slut	24 763 166	24 763 166

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,94%	2024-10-30	10 801 584	0	0	10 801 584
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-10-30	10 801 584	0	0	10 801 584
STADSHYPOTEK	4,27%	2027-09-30	4 000 000	0	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	4,22%	2027-10-30	9 961 582	0	0	9 961 582
Summa			35 564 750	0	0	35 564 750

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommmande räkenskapsår) på 10 801 584 kr. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	57 332	477 329
Summa leverantörsskulder	57 332	477 329

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 166	126
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 598	55 358
Debiterad preliminärskatt	-53 009	-49 676
Summa skatteskulder	5 755	5 808

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	8 840	3 632
Skuld sociala avgifter och skatter	755	11 629
Clearing	7 170	0
Summa övriga skulder	16 766	15 261

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	174 298	97 967
Upplupna elkostnader	43 444	12 085
Upplupna värmekostnader	3 685	117 691
Upplupna revisionsarvoden	17 500	22 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	5 849	192 525
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 776	443 119

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sonny Olsson

Jörgen Birch-Jensen

Louise Andersson

Magnus Bergwall

Rickard Roth

Daniel Runhage

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

Hanna Rasmark
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vagnshjulet 27
Org.nr. 769612-5660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 27 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 27 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 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