



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnmakaren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnmakaren 1	2003	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960-1961 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 570 kvm och 3 lokaler om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 3570 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mai Parada	Ordförande
Håkan Malmer	Kassör
Anders Edsfeldt	Styrelseledamot
Niclas Ljungdahl	Styrelseledamot
Sven Göran Månsson	Styrelseledamot
Kenny Kjellström	Suppleant

Valberedning

Johan Aasa

Pär-Åke Jonsson (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Anette Nilsson	Revisorssuppleant	Bakertilly
Kristina Anderson	Auktoriserad revisor	Bakertilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 2024 | ● | Mur runt ny grillplats samt trädgårdsmöbler |
| 2023-2024 | ● | Tio praktrönnar (sorbus Astrid) planterade |
| 2023 | ● | Ordningställande av grillplats
Tak över sopkärl
Översyn och dokumentation av elsystemet
Ommålning av tvättstuga, tork- och mangelrum |
| 2022 | ● | Skyddsrumsutrustning och skyddsrumsrutiner
Tvättstugan: installerat torkskåp och ny tvättmaskin |
| 2021 | ● | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Nytt källargolv i källargångar
Nya dörrar ut till taket |
| 2020 | ● | Uppgraderat till höghastighetsbroadband 1000/1000
Relinat avloppsledningar. Relinat markförlagda dagvattenledningar
Slutfört stambytet med nya tappvattenledningar i källare, i trapphus och in i lägenheterna.
Bytt vattenservis |
| 2019 | ● | Byggt ny el-central och monterat föreningens egna elmätare
Byggt en dusch i källaren |
| 2018 | ● | Bytt syrgasavluftare med partikelfilter i fjärrvärmecentralen |
| 2017 | ● | Ny porttelefon samt installation av passagesystem och automatiska dörröppnare
Tilläggsisolering av tak och infackningar i fasaden
Nya tak över cykelställen
Fasadrenovering: Tilläggskramling, byte av bröstningar, vindskivor, tegelbalkar och installation av tilluftsventiler |

- 2014** ● Nya innertak och ny belysning i entréer
Byte av värmeväxlare och injustering av värmesystemet
Spolning och relining av dagvatten-ledningar från tak
- 2013** ● Relining av samlingsledning i källaren
- 2011-2012** ● Nya frånluftsfläktar
- 2010-2011** ● Renovering av hissar
- 2007** ● Omläggning av tak samt nya isolerglasfönster
- 2004** ● Renovering av balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Utökning av antalet laddplatser för el-bil och lastbalansering av elcentralen
Garantibesiktning av relinade ledningar (spolning, filmning och besiktning)
Utvändiga målningsarbeten och förbättrad belysning av parkeringen i öster

Avtal med leverantörer

Arrendeavtal Lilla Råby 18:12	Lunds kommun
Avfallshantering	Lunds renhållningsverk
Driftsavtal VVS	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges bostadsrättscentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fiber-bredband	Bredband 2
Hissar	Otis
IMD el- och vattenförbrukning	Brunata
Kabel-tv	Tele 2
Leverans av el och fjärrvärme	Kraftringen
Robotgräsklippare	Husqvarna
Snöröjning	Cima Maskin AB
Städning	Ren Service i Malmö
Takantenn 5G	Net4Mobility Hb
Vatten och avlopp	VASYD

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 66 parkeringsplatser varav 11 har laddstolpe för laddning av elbil. Föreningen hyr ut parkeringsplatser även till utomstående i mån av plats.

Styrelsen har årliga uppföljningsmöten rörande energiförbrukning m.m. med Kraftringen. En undersökning av husets tak visade att det håller inte för de solceller som idag finns på marknaden.

Information lämnas regelbundet till medlemmarna på föreningens hemsida, anslagstavlor i entréerna och genom nyhetsbrev via e-post. Styrelsen uppdaterar regelbundet alla skriftliga rutiner och policyer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god eftersom fastigheten är väl underhållen och underhållsbehovet är lågt under de närmsta åren. Föreningens goda resultat 2024 beror på en kombination av låga utgiftsräntor och hög avkastning på föreningens överskottslikviditet genom aktiv placering på bankkonton med hög ränta. Överskottslikviditeten har under året använts för att i mars månad återbetala ett lån på 4 000 000 kr. I december förföll ett lån på 5 500 000 kr och det ersattes med ett femårigt lån på 4 500 000 kr vilket därefter är föreningens totala låneskuld. Det nya lånet löper med 3,15 procent ränta och kommer att amorteras med 200 000 kr per år.

Föreningen har redovisat enligt K2. Det kan förutses att alla bostadsrättsföreningar i framtiden ska redovisa enligt K3.

Under 2023 höjdes årsavgiften med 1,5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Den årsavgift efter andelstal, som föreningen månatligen debiterat medlemmarna, på deras avgiftsavier har redovisats så här i årsredovisningar (jämför not 2 nettoomsättning).

	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 388 900	2 342 100	2 277 539	2 248 307
Årsavgift per kvm	664	651	633	625

Den årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, som redovisas i flerårsöversikten, är beräknad på ett annat sätt och inkluderar bland annat el till takantenner och har påverkats av ändrade redovisningsprinciper för periodisering.

Övriga uppgifter

Grillplatsen, med en låg mur runt om och nya trädgårdsmöbler och parasoll, invigdes lagom till sommaren.

Häckar har kompletterats med nya planter.

De tio praktrönnarna som planterades 2023 dog och har ersatts kostnadsfritt med tio nya rönnar (sorbus Astrid).

Infofoldern har uppdaterats, tryckts och delats ut till de boende.

Sopkärlden har anpassats till ändrade levnadsvanor – mindre kärl till tidningar och större till kartonger.

Tio ägarlösa cyklar har tagits bort. Några nya cykelställ har monterats för säkrare cykellåsning.

Några av de stora träden har setts om av arborister.

Under året har det genomförts fyra städ- och fixdagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 985 133	2 985 511	2 854 077	2 754 232
Resultat efter fin. poster	739 209	831 224	377 910	441 195
Soliditet (%)	89	80	80	79
Yttre fond	1 534 191	1 265 834	859 660	503 900
Taxeringsvärde	76 000 000	76 000 000	76 000 000	54 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	748	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	86,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 261	2 661	2 709	2 971
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 261	2 661	2 661	2 661
Sparande per kvm totalyta, kr	362	455	301	317
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	80	96	67
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	110	102	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	16	18	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	206	215	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	1,04	-	-
Räntekänslighet (%)	1,65	3,56	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 197 926 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 174 596	-	-	21 174 596
Upplåtelseavgifter	3 596 803	-	-	3 596 803
Fond, yttre underhåll	1 265 834	-235 543	503 900	1 534 191
Uppskrivningsfond	14 701 800	-	-	14 701 800
Balanserat resultat	-1 427 688	1 066 767	-503 900	-864 821
Årets resultat	831 224	-831 224	739 209	739 209
Eget kapital	40 142 569	0	739 209	40 881 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-360 921
Årets resultat	739 209
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 900
Totalt	-125 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 500
Balanseras i ny räkning	-103 112

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 985 133	2 985 511
Övriga rörelseintäkter	3	1 360	106 293
Summa rörelseintäkter		2 986 493	3 091 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 449 307	-1 453 312
Övriga externa kostnader	9	-146 420	-179 612
Personalkostnader	10	-131 342	-133 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 548	-523 902
Summa rörelsekostnader		-2 250 617	-2 290 213
RÖRELSERESULTAT		735 876	801 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 141	129 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71 808	-99 915
Summa finansiella poster		3 333	29 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		739 209	831 224
ÅRETS RESULTAT		739 209	831 224

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	44 302 993	44 817 601
Maskiner och inventarier	13	43 766	52 706
Summa materiella anläggningstillgångar		44 346 759	44 870 307
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 346 759	44 870 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 401	14 616
Övriga fordringar	14	246 568	583 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	137 867	61 518
Summa kortfristiga fordringar		417 837	659 437
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 155 246	4 670 514
Summa kassa och bank		1 155 246	4 670 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 573 082	5 329 951
SUMMA TILLGÅNGAR		45 919 841	50 200 258

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 771 399	24 771 399
Uppskrivningsfond		14 701 800	14 701 800
Fond för yttre underhåll		1 534 191	1 265 834
Summa bundet eget kapital		41 007 390	40 739 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-864 821	-1 427 688
Årets resultat		739 209	831 224
Summa fritt eget kapital		-125 611	-596 464
SUMMA EGET KAPITAL		40 881 779	40 142 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 500 000	0
Summa långfristiga skulder		4 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	9 500 000
Leverantörsskulder		43 086	126 191
Skatteskulder		6 538	7 767
Övriga kortfristiga skulder		2 438	25 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	486 000	398 158
Summa kortfristiga skulder		538 062	10 057 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 919 841	50 200 258

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	735 876	801 591
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	523 548	523 902
	1 259 424	1 325 493
Erhållen ränta	75 141	129 547
Erlagd ränta	-68 733	-99 870
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 265 832	1 355 171
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 545	-53 564
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 701	78 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147 586	1 380 325
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 852 414	1 380 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 253 753	3 873 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 401 339	5 253 753

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vagnmakaren i Lund 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 388 900	2 342 100
Hysesintäkter p-plats	80 250	80 135
Hysesintäkter p-plats, moms	99 536	95 680
Hysesintäkter förråd	1 200	0
Hyror reklamplats/antennplats	49 602	46 578
Bredband	80 976	76 608
Kallvatten, moms	30 431	33 683
Varmvatten, moms	63 350	70 560
El, moms	150 656	211 568
Elintäkter laddstolpe	300	3 800
Elintäkter laddstolpe moms	14 309	11 925
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 800	2 400
Fakturerade kostnader	0	739
Påminnelseavgift	240	240
Pantsättningsavgift	2 865	3 150
Överlåtelseavgift	6 925	3 939
Administrativ avgift	1 715	0
Andrahandsuthyrning	4 780	2 409
Vidarefakturerade kostnader	7 298	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	2 985 133	2 985 511

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	96 695
Övriga intäkter	1 360	2 822
Återbäring försäkringsbolag	0	6 776
Summa	1 360	106 293

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 082	0
Städning enligt avtal	60 093	57 458
Städning utöver avtal	0	925
Hissbesiktning	11 819	5 275
Gårdkostnader	8 078	14 913
Gemensamma utrymmen	768	218
Snöröjning/sandning	26 146	26 225
Serviceavtal	35 598	41 771
Förbrukningsmaterial	718	1 978
Summa	171 302	148 762

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	10 000	2 863
Tvättstuga	22 344	925
Dörrar och lås/porttele	6 392	2 375
Elinstallationer	1 996	27 016
Hissar	64 176	20 339
Tak	0	8 680
Fasader	20 676	0
Mark/gård/utemiljö	24 302	0
Vattenskada	0	6 937
Summa	149 886	69 135

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	22 500	0
Tvättstuga	0	33 500
Värmeanläggning	0	8 750
Mark/gård/utemiljö	0	193 293
Summa	22 500	235 543

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	337 859	284 350
Uppvärmning	464 988	394 051
Vatten	92 475	56 758
Sophämtning/renhållning	78 659	63 993
Summa	973 980	799 153

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	52 661
Kabel-TV	23 933	30 714
Bredband	38 508	51 344
Fastighetsskatt	68 460	66 738
Korr. fastighetsskatt	738	-738
Summa	131 639	200 719

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 332	1 316
Tele- och datakommunikation	666	2 373
Juridiska åtgärder	0	33 791
Inkassokostnader	529	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	325	60
Revisionsarvoden extern revisor	18 250	17 500
Styrelseomkostnader	87	1 512
Fritids och trivselkostnader	9 328	5 085
Föreningskostnader	9 996	9 069
Förvaltningsarvode enl avtal	73 228	69 630
Överlåtelsekostnad	4 299	5 910
Pantsättningskostnad	2 865	2 625
Korttidsinventarier	14 879	3 975
Administration	4 736	21 106
Konsultkostnader	5 900	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 660
Summa	146 420	179 612

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 599	105 000
Kostnadsersättning	0	14
Bilersättning skattefri	0	368
Arbetsgivaravgifter	16 743	28 005
Summa	131 342	133 387

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	71 774	98 545
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	68
Övriga räntekostnader	11	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 302
Summa	71 808	99 915

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 867 780	36 867 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 867 780	36 867 780
Ackumulerat uppskrivning		
Vid årets början	14 701 800	14 701 800
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 701 800	14 701 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 751 979	-6 237 371
Årets avskrivning	-514 608	-514 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 266 587	-6 751 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 302 993	44 817 601
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 261 000</i>	<i>23 261 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa	76 000 000	76 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 476	145 476
Utgående anskaffningsvärde	145 476	145 476
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-92 770	-83 476
Avskrivningar	-8 940	-9 294
Utgående avskrivning	-101 710	-92 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 766	52 706

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	64
Momsavräkning	475	0
Transaktionskonto	241 028	203 904
Borgo räntekonto	5 065	379 335
Summa	246 568	583 303

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 641	0
Förutbet försäkr premier	57 488	0
Förutbet kabel-TV	8 026	0
Förutbet bredband	12 836	0
Upplupna intäkter	48 876	61 518
Summa	137 867	61 518

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst	0 %	0	4 000 000
Nordea	2029-12-19	3,15 %	4 500 000	5 500 000
Summa			4 500 000	9 500 000
Varav kortfristig del			0	9 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	27 016
Uppl kostn el	31 298	0
Uppl kostnad Värme	49 815	0
Uppl kostn räntor	5 119	2 044
Uppl kostn vatten	7 101	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 041	0
Uppl kostnad arvoden	114 600	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 007	32 991
Förutbet hyror/avgifter	237 019	231 107
Summa	486 000	398 158

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 900 000	16 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Anders Edsfeldt
Styrelseledamot

Håkan Malmer
Kassör

Mai Parada
Ordförande

Niclas Ljungdahl
Styrelseledamot

Sven Göran Månsson
Styrelseledamot

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

Kristina Anderson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 15:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.02.2025 09:03

DOCUMENT ID:

S1Ar29a9ye

ENVELOPE ID:

HkTSh565yl-S1Ar29a9ye

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnmakaren i Lund, 769609-1664 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Håkan Lars Johan Malmer malmer.hakan@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 09:06 27.02.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.167.215
2. SVEN GÖRAN MÅNSSON sven.goran.mansson@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 09:27 27.02.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.230.202
3. NICLAS LJUNGDAHL ljungdahl.niclas@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 09:49 27.02.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.248
4. Anders Hilding Edsfeldt anders.edsfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 10:00 27.02.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.230.249
5. MAI LARRANAGA PARADA mai.parada@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 10:24 27.02.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.167.143
6. KRISTINA ANDERSON kristina.anderson@bakertilly.se	Signed Authenticated	27.02.2025 15:37 27.02.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* 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 Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren i Lund
Org.nr. 769609-1664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren i Lund för år 2024. 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 2024 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 mars 2024 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristina Anderson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 15:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.02.2025 09:03

DOCUMENT ID:

ry-6Bhpcyx

ENVELOPE ID:

rJe6rh5pc1l-ry-6Bhpcyx

DOCUMENT NAME:

RB 2024 769609-1664 (2025-02-26).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA ANDERSON	 Signed	27.02.2025 15:38	eID	Swedish BankID
kristina.anderson@bakertilly.se	Authenticated	27.02.2025 15:38	Low	IP: 4.223.120.240

* 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