

# Årsredovisning 2024

Brf Vagnshjulet 25

769612-5728



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 25

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar 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

Värdeåret är 2006

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 Rasmak Auktoriserad revisor Crowe Tönnerviks Revision Skåne AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av trapphus inkl hörnskydd och dörrstopp  
Installation av fjärrvärme inkl ny värmecentral  
Service av samtliga fastighetsdörrar
- 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

- 2025** ● Utbyte av samtliga passagetaggar

### Avtal med leverantörer

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

### Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar 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. Samfälligheten är även medlem i Annestads samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen och snöröjningen i Annestad. Föreningen representeras i samfälligheterna av styrelsen som aktivt arbetar med kostnadseffektiviseringar och löpande beslut..

## Övrig verksamhetsinformation

### Fastigheten:

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

Föreningen förvärvade byggnaderna med tomträtt till fastigheten Vagnshjulet 3 av Open House Produktion AB. 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 sedan mitten av 2024 via fjärrvärme. Varje trapphus är utrustad med hiss och består av 8 lägenheter. Föreningen

tillhandahåller även gemensamma barnvagnsutrymmen samt enskilda förråd.

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

### Lägenhetsförteckning:

2 rok 4 st

2,5 rok 3 st

3 rok 18 st

3,5 rok 1 st

4 rok 6 st

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen gjorde 2024 ett tillfälligt negativt resultat vilket främst beror på oväntade kostnader kopplat till fuktskador i fastigheten och investeringen i en ny fjärrvärmeanläggning.

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

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen förnyade i slutet av 2024 avtalet med Telia och i början av 2025 kommer samtliga lägenheter att uppgraderas till 1000/1000 Mbit vilket inkluderas i avgiften. Föreningen behåller övriga tjänster så som t.ex utökat TV-paket inkl danska kanaler.

### 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 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 885 494	2 720 254	2 559 094	2 486 423
Resultat efter fin. poster	-446 878	89 602	-289 547	-298 619
Soliditet (%)	56	56	55	55
Yttre fond	156 000	57 028	77 037	178 532
Taxeringsvärde	58 065 000	58 065 000	58 065 000	52 111 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	925	869	817
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	90,6	91,5	90,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 794	11 964	12 134	12 313
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 361	9 496	9 631	9 773
Sparande per kvm totalyta, kr	210	263	176	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	18	25	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	131	190	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	149	215	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,47	0,95	0,75
Räntekänslighet (%)	11,95	12,93	13,96	14,64

**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.

## Uppllysning vid förlust

Skrotningen av gasanläggningen medför en avskrivningskostnad i år om -395 964 kr då utrustningen inte finns kvar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	43 521 397	-	-	43 521 397
Fond, yttre underhåll	57 028	-	98 972	156 000
Balanserat resultat	-2 486 914	89 602	-98 972	-2 496 284
Årets resultat	89 602	-89 602	-446 878	-446 878
<b>Eget kapital</b>	<b>41 181 113</b>	<b>0</b>	<b>-446 878</b>	<b>40 734 235</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 496 284
Årets resultat	-446 878
<b>Totalt</b>	<b>-2 943 162</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-54 375
Balanseras i ny räkning	-3 044 787
	<b>-2 943 162</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 885 494	2 720 257
Övriga rörelseintäkter	3	10	30 797
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 885 504</b>	<b>2 751 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 328 594	-1 287 500
Övriga externa kostnader	9	-131 349	-125 994
Personalkostnader	10	-154 746	-139 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710 004	-711 828
Övriga rörelsekostnader		-395 964	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 720 656</b>	<b>-2 264 362</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>164 847</b>	<b>486 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 485	80 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-713 210	-477 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 725</b>	<b>-397 090</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-446 878</b>	<b>89 602</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-446 878</b>	<b>89 602</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	69 522 103	70 203 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 522 103</b>	<b>70 203 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 522 103</b>	<b>70 203 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 139	33 091
Övriga fordringar	13	1 217 198	1 573 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	218 925	192 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 462 262</b>	<b>1 799 220</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 172 868	2 084 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 172 868</b>	<b>2 084 851</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 635 130</b>	<b>3 884 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 157 233</b>	<b>74 087 143</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 521 397	43 521 397
Fond för yttre underhåll		156 000	57 028
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 677 397</b>	<b>43 578 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 496 284	-2 486 914
Årets resultat		-446 878	89 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 943 162</b>	<b>-2 397 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 734 235</b>	<b>41 181 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 000 000	12 866 773
Övriga långfristiga skulder		107 536	107 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 107 536</b>	<b>12 974 309</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	22 772 046	19 363 273
Leverantörsskulder		137 907	130 386
Skatteskulder		1 387	75
Övriga kortfristiga skulder		38 058	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	366 064	437 910
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 315 462</b>	<b>19 931 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 157 233</b>	<b>74 087 143</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>164 847</b>	<b>486 692</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	395 964	0
Årets avskrivningar	710 004	711 828
	<b>1 270 815</b>	<b>1 198 520</b>
Erhållen ränta	106 040	75 972
Erlagd ränta	-785 060	-362 105
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>591 796</b>	<b>912 388</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 242	-44 316
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 818	-117 409
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>609 372</b>	<b>750 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-425 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-425 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-458 000	-458 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-458 000</b>	<b>-458 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-273 628</b>	<b>292 663</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 653 061</b>	<b>3 360 399</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 379 433</b>	<b>3 653 061</b>

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	4 %

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 1 630 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	2 658 120	2 311 380
Hysesintäkter, p-platser	153 125	156 250
Övriga intäkter	74 249	71 283
Värme	0	181 344
<b>Summa</b>	<b>2 885 494</b>	<b>2 720 257</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	10	-3
Elprisstöd	0	15 911
Övriga intäkter	0	14 889
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>30 797</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	3 402
Besiktning och service	110 164	66 509
Städning	32 940	30 553
Trädgårdsarbete	4 363	0
<b>Summa</b>	<b>147 467</b>	<b>100 464</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	13 125	630
Dörrar och lås/porttele	1 458	26 259
VA	24 500	0
El	5 606	70
Hissar	16 145	9 009
Försäkringsärende/vattenskada	53 717	28 735
<b>Summa</b>	<b>114 551</b>	<b>64 702</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hissar	54 375	92 750
<b>Summa</b>	<b>54 375</b>	<b>92 750</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	63 880	62 319
Uppvärmning	363 638	443 842
<b>Summa</b>	<b>427 518</b>	<b>506 161</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 502	40 713
Självrisker	12 696	0
Tomträttsavgälder	193 968	193 968
Bredband/Kabeltv	97 306	97 288
Samfällighet	164 401	119 956
Fastighetsskatt	72 810	71 498
<b>Summa</b>	<b>584 683</b>	<b>523 423</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 478	0
Övriga förvaltningskostnader	25 310	20 363
Telefoni port	10 415	8 666
Juridiska kostnader	0	14 000
Revisionsarvoden	20 054	17 500
Ekonomisk förvaltning	65 660	62 020
Bankkostnader	3 432	3 445
<b>Summa</b>	<b>131 349</b>	<b>125 994</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Löner, arbetare	3 150	800
Sociala avgifter	36 996	33 240
<b>Summa</b>	<b>154 746</b>	<b>139 040</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	713 193	477 618
Övriga räntekostnader	17	0
<b>Summa</b>	<b>713 210</b>	<b>477 618</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	78 413 002	78 413 002
Årets inköp	425 000	0
Utrangering	-559 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 279 002</b>	<b>78 413 002</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 209 931	-7 498 103
Årets avskrivning	-710 004	-711 828
Utrangering	163 036	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 756 899</b>	<b>-8 209 931</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>69 522 103</b>	<b>70 203 071</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	44 889 000	44 889 000
Taxeringsvärde mark	13 176 000	13 176 000
<b>Summa</b>	<b>58 065 000</b>	<b>58 065 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 098	4 886
Övriga fordringar	2 535	0
Nabo Klientmedelskonto	522 718	503 157
Borgo	683 847	1 065 053
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	754
<b>Summa</b>	<b>1 217 198</b>	<b>1 573 850</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 441	59 307
Försäkringspremier	14 860	13 774
Tomträtt	96 984	96 984
Förvaltning	18 640	17 659
Inkomsträntor	0	4 555
<b>Summa</b>	<b>218 925</b>	<b>192 279</b>

NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-07-30	2,90 %	9 000 000	9 000 000
SBAB	2025-05-12	3,52 %	9 905 273	10 263 273
Stadshypotek	2025-06-30	0,87 %	12 866 773	12 966 773
<b>Summa</b>			<b>31 772 046</b>	<b>32 230 046</b>
Varav kortfristig del			22 772 046	19 363 273

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 482 046 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 809
Städning	2 745	2 619
El	6 120	5 483
Uppvärmning	37 918	0
Utgiftsräntor	44 201	116 051
Förutbetalda avgifter/hyror	253 080	234 948
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
<b>Summa</b>	<b>366 064</b>	<b>437 910</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

## 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:

17.03.2025 15:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.03.2025 14:11

DOCUMENT ID:

S17cejsZ2Jl

ENVELOPE ID:

S1g5xsoW31g-S17cejsZ2Jl

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnshjulet 25, 769612-5728 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAWEL ANDRZEJ ALM ordf.vh25@gmail.com	Signed	14.03.2025 15:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.03.2025 15:52	Low	IP: 81.225.142.61
2. Jenny Bergwall bergwall74@gmail.com	Signed	14.03.2025 16:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.03.2025 16:01	Low	IP: 78.73.241.137
3. JAKOB RASK KYNDESEN jakob.kyndesen@gmail.com	Signed	14.03.2025 18:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.03.2025 18:30	Low	IP: 213.67.2.83
4. ANNA SARA SJUNNESSON FEJZO VIC sara.sjunnesson94@gmail.com	Signed	15.03.2025 09:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.03.2025 09:20	Low	IP: 213.67.129.223
5. HANNA RASMARK hanna.rasmark@crowe.se	Signed	17.03.2025 15:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.03.2025 15:48	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

## 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 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.

#### 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 25 för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorers ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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:

17.03.2025 15:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.03.2025 14:11

DOCUMENT ID:

SkZ9eisW3yg

ENVELOPE ID:

Sy9essb2yg-SkZ9eisW3yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vagnshjulet 25 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA RASMARK hanna.rasmarm@crowe.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 15:48 17.03.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.210.175

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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