



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnmakaren i Lund

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-22.

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

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. Byggnadernas totalyta är 3570 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mai Larranaga Parada	Ordförande
Håkan Malmer	Kassör
Anders Edsfeldt	Styrelseledamot
Niclas Ljungdahl	Styrelseledamot
Sven Göran Månsson	Styrelseledamot
Johannes Franzén	Suppleant

Valberedning

Johan Aasa

Per-Åke Jonsson, , sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Kristina Anderson	Revisorssuppleant	Baker Tilly Malmö Lund
Lena Svahn	Auktoriserad revisor	Lena Svahn Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-21. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-25. Antagande av ändrade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-31. Större och inglasade balkonger. Info om balkongprojektet finns på föreningens hemsida och genom inloggning på SBC.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tio praktrönnar (sorbus decora) planterade
Iordningställande av grillplats
Ommålning av tvättstuga, tork- och mangelrum
Översyn och dokumentation av elsystemet
Tak över sopkärl
- 2022** ● Tvättstugan: installerat torkskåp och ny tvättmaskin
Skyddsrumsutrustning och skyddsrumsrutiner
- 2021** ● Nya dörrar ut till taket
Nytt källargolv i källargångar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2020** ● Uppgraderat till höghastighetsbredband 1000/1000
Relinat avloppsledning. 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

- 2014** ● Spolning och relining av dagvatten-ledningar från tak
Byte av värmeväxlare och injustering av värmesystemet
Nya innertak och ny belysning i entréer
Stängt sopnedkastet och uppfört miljöstation
- 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

- 2024** ● Utredning av förutsättningarna för solceller

Avtal med leverantörer

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

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 och har påbörjat en undersökning om förutsättningarna för solceller.

Information lämnas regelbundet till medlemmarna på föreningens hemsida, anslagstavlor i entréerna och genom nyhetsbrev via e-post.

Styrelsen uppdaterar alla skriftliga rutiner och policyer regelbundet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god eftersom fastigheten är väl underhållen och underhållsbehovet lågt under de närmsta åren.

Föreningens goda resultat år 2023 beror på kombinationen av låga utgiftsräntor och hög avkastning på föreningens överskottslikviditet genom aktiv placering på externa bankkonton med hög ränta.

Föreningens höga likviditet kommer att användas för att amortera ner föreningens lån under 2024.

Föreningen har beviljats elstöd med 97 tkr.

Avgiften under 2023 höjdes med 1,5 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 1,50%.

Förändringar i avtal

Tre stycken takantenner har monterats på husets tak och föreningen har genom ett 10-årigt avtal tillförsäkrats hyra och ersättning för antennernas elförbrukning. En särskild bredbandskabel har dragits in som försörjer antennerna med 5G-signaler.

Övriga uppgifter

Under året har en hel del extra arbete utförts i föreningens trädgård. Gamla träd utanför entréerna har tagits bort och i stället planterades 10 praktrönnar (*Sorbus decora*). Häckar som blivit för höga har klipps ner. En platan som skadats i en storm har hamlats och säkerheten vid de stora robiniorerna har setts över genom att stora grenar tagits bort. Grillplatsen har byggts ut och fått beläggning med cementplattor. Grillplatsen kommer att få en kringgårdande mur och nya trädgårdsmöbler.

En elektriker har anlitats för att tillsammans med styrelsen göra en översyn och dokumentation av elsystem.

För att öka elsäkerheten har farliga och gamla installationer som inte används längre tagits bort. I samband därmed gjordes också vissa förändringar, bl.a. ändrades belysningen i tvättstugan, monterades ett nytt eluttag i trädgårdsförrådet för laddning av batterier och monterades ett nytt 3-fasuttag i undercentralen.

De 9 innetemperaturgivare som är med och styr värmen i huset har bytts till modernare sådana.

Ett tak har monterats över kärlden närmast Kastanjegatan för att hindra nedsmutsning från fåglar.

Tvättstugan, tork- och mangelrum har målats om.

Styrelsen har hanterat en skada på takets beläggning och en vattenskada som uppkommit genom att en medlem kapat en värmeledning.

Utrensning har gjorts av kvarlämnade cyklar och en cykelpump har monterats i cykelförrådet.

Under året har genomförts fem städ- och fixaraagar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 985 511	2 854 077	2 754 232	2 813 194
Resultat efter fin. poster	831 224	377 910	441 195	-5 436 083
Soliditet, %	80	80	79	72
Yttre fond	1 265 834	859 660	503 900	580 000
Taxeringsvärde	76 000 000	76 000 000	54 000 000	54 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	748	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 661	2709	4065	4065
Skuldsättning per kvm	2 661	2 661	2 661	2 661
Sparande per kvm	446	281	311	285
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	96	67	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	102	95	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	19	16
Energikostnad per kvm	206	215	181	158
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,04	-	-
Räntekänslighet	3,56	-	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 251 570 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 174 596	-	-	21 174 596
Upplåtelseavgifter	3 596 803	-	-	3 596 803
Fond, yttre underhåll	859 660	-97 726	503 900	1 265 834
Uppskrivningsfond	14 701 800	-	-	14 701 800
Balanserat resultat	-1 399 423	475 636	-503 900	-1 427 688
Årets resultat	377 910	-377 910	831 224	831 224
Eget kapital	39 311 345	0	831 224	40 142 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-923 787
Årets resultat	831 224
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 900
Totalt	-596 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	235 543
Balanseras i ny räkning	-360 921

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 985 511	2 854 077
Övriga rörelseintäkter	3	106 293	10 941
Summa rörelseintäkter		3 091 804	2 865 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 453 312	-1 530 200
Övriga externa kostnader	9	-179 612	-216 763
Personalkostnader	10	-133 387	-127 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 902	-527 919
Summa rörelsekostnader		-2 290 213	-2 402 342
RÖRELSERESULTAT		801 591	462 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 547	13 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-99 915	-98 471
Summa finansiella poster		29 633	-84 768
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		831 224	377 910
ÅRETS RESULTAT		831 224	377 910

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	44 817 601	45 332 209
Maskiner och inventarier	13	52 706	62 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 870 307	45 394 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 870 307	45 394 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 616	21 613
Övriga fordringar	14	583 303	789 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 518	0
Summa kortfristiga fordringar		659 437	811 088
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 670 514	3 084 973
Summa kassa och bank		4 670 514	3 084 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 329 951	3 896 062
SUMMA TILLGÅNGAR		50 200 258	49 290 270

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 771 399	24 771 399
Uppskrivningsfond		14 701 800	14 701 800
Fond för yttre underhåll		1 265 834	859 660
Summa bundet eget kapital		40 739 033	40 332 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 427 688	-1 399 423
Årets resultat		831 224	377 910
Summa fritt eget kapital		-596 464	-1 021 514
SUMMA EGET KAPITAL		40 142 569	39 311 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	9 500 000
Summa långfristiga skulder		0	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 500 000	0
Leverantörsskulder		126 191	83 716
Skatteskulder		7 767	5 993
Övriga kortfristiga skulder		25 572	17 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	398 158	371 916
Summa kortfristiga skulder		10 057 688	478 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 200 258	49 290 270

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 873 428	1 007 875
Resultat efter finansiella poster	831 224	377 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	523 902	527 919
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 355 126	905 828
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 564	50 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 763	9 334
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 380 325	965 553
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	1 900 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 380 325	2 865 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 253 753	3 873 428

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 årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 och vatten.

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 342 100	2 277 539
Hysesintäkter p-plats	80 135	74 880
Hysesintäkter p-plats, moms	95 680	99 079
Hyror reklamplats/antennplats	46 578	69 670
Bredband	76 608	75 392
Kallvatten	0	24 311
Kallvatten, moms	33 683	0
Varmvatten	0	52 983
Varmvatten, moms	70 560	0
El, moms	211 568	159 510
Elintäkter laddstolpe	3 800	0
Elintäkter laddstolpe moms	11 925	3 288
Parkering	0	600
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 400	0
Fakturerade kostnader	739	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	3 150	14 973
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	2 409	1 825
Öres- och kronutjämning	-3	29
Summa	2 985 511	2 854 077

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	96 695	0
Övriga intäkter	2 822	10 941
Återbäring försäkringsbolag	6 776	0
Summa	106 293	10 941

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 661
Städning enligt avtal	57 458	50 428
Städning utöver avtal	925	2 776
Hissbesiktning	5 275	4 896
Brandskydd	0	269
Gårdkostnader	14 913	24 556
Gemensamma utrymmen	218	25 954
Snöröjning/sandning	26 225	21 482
Serviceavtal	41 771	11 370
Förbrukningsmaterial	1 978	5 527
Summa	148 762	159 918

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	146 953
Bostadsrättslägenheter	2 863	32 000
Tvättstuga	925	18 531
Källarutrymmen	0	5 426
Dörrar och lås/porttele	2 375	861
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 569
Ventilation	0	2 085
Elinstallationer	27 016	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 244
Hissar	20 339	46 782
Tak	8 680	0
Vattenskada	6 937	0
Summa	69 135	257 451

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	33 500	97 726
Värmeanläggning	8 750	0
Mark/gård/utemiljö	193 293	0
Summa	235 543	97 726

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	284 350	340 950
Uppvärmning	394 051	365 516
Vatten	56 758	62 697
Sophämtning/renhållning	63 993	52 520
Summa	799 153	821 683

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 661	50 150
Kabel-TV	30 714	28 129
Bredband	51 344	51 344
Fastighetsskatt	66 738	63 798
Korr. fastighetsskatt	-738	0
Summa	200 719	193 421

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 564
Tele- och datakommunikation	2 373	6 306
Juridiska åtgärder	33 791	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 000
Styrelseomkostnader	1 512	3 664
Fritids och trivselkostnader	5 085	5 695
Föreningskostnader	9 069	3 878
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	69 630	67 692
Överlåtelsekostnad	5 910	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Korttidsinventarier	3 975	8 512
Administration	21 106	25 242
Konsultkostnader	0	66 550
Bostadsrätterna Sverige	5 660	5 660
Summa	179 612	216 763

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	120 750
Lön - fastighetskötare	0	4 704
Kostnadsersättningar	14	0
Bilersättning skattefri	368	1 035
Arbetsgivaravgifter	28 005	971
Summa	133 387	127 460

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	98 545	98 455
Kostnadsränta skatter och avgifter	68	0
Övriga räntekostnader	0	16
Övriga finansiella kostnader	1 302	0
Summa	99 915	98 471

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 867 780	36 867 780
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 867 780	36 867 780
Akkumulerat uppskrivning		
Vid årets början	14 701 800	14 701 800
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	14 701 800	14 701 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 237 371	-5 722 638
Årets avskrivning	-514 608	-514 733
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 751 979	-6 237 371
Utgående restvärde enligt plan	44 817 601	45 332 209
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 476	145 476
Utgående anskaffningsvärde	145 476	145 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 476	-70 291
Avskrivningar	-9 294	-13 185
Utgående avskrivning	-92 770	-83 476
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 706	62 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64	1 021
Klientmedel	0	786 610
Transaktionskonto	203 904	0
Borgo räntekonto	379 335	1 844
Summa	583 303	789 475

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	61 518	0
Summa	61 518	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-20	0,95 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2024-12-18	1,10 %	5 500 000	5 500 000
Summa			9 500 000	9 500 000
Varav kortfristig del			9 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	27 016	0
Uppl kostn räntor	2 044	1 999
Uppl kostnad arvoden	105 000	120 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	20 000
Förutbet hyror/avgifter	231 107	229 167
Summa	398 158	371 916

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 900 000	16 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för 2024 höjdes med 2 %.

Styrelsen har den 13 februari 2023 beslutat att slutbetala ett lån på 4 000 000 kr i mars 2024.

Underskrifter

Lund 2024-03-13

Ort och datum

Anders Edsfeldt

Anders Edsfeldt
Styrelseledamot

Håkan Måimer

Håkan Måimer
Kassör

Mai Larranaga Parada

Mai Larranaga Parada
Ordförande

Niclas Ljungdahl

Niclas Ljungdahl
Styrelseledamot

Sven Göran Månsson

Sven Göran Månsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14

Lena Svahn

Lena Svahn
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 avveckla 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:

av

- 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 Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorns 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.

a

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 mars 2024



Lena Svahn
Auktoriserad revisor