



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnmakaren i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnmakaren 1	2003	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 570 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Pär-Åke Jonsson, sammankallande. Mikael Ingers

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Kristina Anderson Auktoriserad revisor
Anette Nilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Renovering av balkonger
- 2007** ● Omläggning av tak samt nya isolerglasfönster
- 2010-2011** ● Renovering av hissar
- 2011-2012** ● Nya frånluftsfläktar
- 2013** ● Relining av samlingsledning i källaren
- 2014** ● Byte av värmeväxlare och injustering av värmesystemet
Spolning och relining av dagvatten-ledningar från tak
Nya innertak och ny belysning i entréer
Stängt sopnedkastet och uppfört miljöstation
- 2017** ● Tilläggsisolering av tak och infackningar i fasaden
Nya tak över cykelställen
Ny porttelefon samt installation av passagesystem och automatiska dörröppnare
Fasadrenovering: Tilläggskramling, byte av bröstningar, vindskivor, tegelbalkar och installation av tilluftsventiler
- 2018** ● Bytt syrgasavluftare med partikelfilter i fjärrvärmecentralen
- 2019** ● Byggt en dusch i källaren
Byggt ny el-central och monterat föreningens egna elmätare
- 2020** ● Slutfört stambytet med nya tappvattenledningar i källare, i trapphus och in i lägenheterna.
Bytt vattenservis
Relinat avloppsledningar. Relinat markförlagda dagvattenledningar
Uppgraderat till höghastighetsbredband 1000/1000

- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Nytt källargolv i källargångar
Laddstolpar för elbilsaddning
Nya dörrar ut till taket
- 2022** ● Skyddsrumsutrustning och skyddsrumsrutiner
Tvättstugan: installerat torkskåp och ny tvättmaskin
- 2023** ● Iordningställande av grillplats
Översyn och dokumentation av elsystemet
Tak över sopkärl
Ommålning av tvättstuga, tork- och mangelrum
- 2023-2024** ● Tio praktrönnar (sorbus Astrid) planterade
- 2024** ● Mur runt ny grillplats samt trädgårdsmöbler
- 2025** ● Ny torktumlare i tvättstugan
Ytterligare 10 laddplatser för el-bil samt lastbalansering av elcentralen
Garantibesiktning av relinade ledningar (spolning, filmning och besiktning)
Ommålning av de tre cykelställ, planket runt återvinningskärlet samt syd- och norrgaveln

Planerade underhåll

- 2026** ● Asfaltering parkering i väster
Snörasskydd ovanför entréer i öster
Elbesiktning

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 21 har laddstolpar. Av dessa ligger 13 stycken på fastigheten Lilla Råby 18:12, som föreningen arrenderar av Lunds kommun. Föreningen hyr ut dessa parkeringsplatser även till utomstående i mån av plats. Styrelsen har årligt uppföljningsmöte om energiförbrukningen m.m. med Kraftringen. 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 och har under året sammanställt alla driftsrutiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har redovisat enligt regelverket K2 under år 2025. Nästa år kommer föreningen att redovisa enligt regelverket K3. Avgiften höjdes med 2% under år 2025 och styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften under 2026 också med 2%. I nyckeltalet "Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt" i flerårsöversikten ingår kostnader för tv/bredband, el, varm- och kallvatten. Även el till elbilsladdning och el till takantennerna ingår. Den årsavgift, som föreningen månatligen debiterats medlemmarna efter andelstal plus tv/bredband har i redovisats så här i årsredovisningar:

År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter+tv/bredband	2 519 820	2 469 876	2 418 708	2 352 931
Avgifter ovan per kvm totalyta	700	686	672	654

Den höga avsättningen till fond för yttre underhåll är en följd av att föreningen redovisar enligt K2. Nästa år när föreningen kommer att redovisa enligt K3 kommer avsättningen till fonden att vara lägre.

Förändringar i avtal

Föreningen har omförhandlat bredbandsavtalet med Tele2 och tecknat ett serviceavtal med Brunata avseende lägenhetsmätare för el och vatten.

Övriga uppgifter

Under året har gjorts en fastighetsbesiktning och tagits fram en helt ny underhållsplan samt avskrivningsplaner anpassade till underhållsplanen. En garantibesiktning av relinade avloppsledningar har gjorts efter det att alla avlopp spolats. Ytterligare 10 laddplatser för elbilar har installerats och elcentralen har försetts med lastbalansering. För halva investeringsutgiften har föreningen fått bidrag från Naturvårdsverket. Vissa plåtdetaljer vid entrédörrarna mot Råbyvägen har bytts ut och rostiga skrapgaller vid entréerna har ersatts med nya gummimattor. De tre cykelställen, planket runt återvinningskärnen samt syd- och norrgaveln har målats om. Två nya träbänkar till trädgården har inköpts och grillplatsen har fått belysning. En mindre ombyggnad har gjorts av hissen i B-trappan. Övergivna cyklar har rensats ut, fasta bord och bänkar i trädgården har tagits bort och en grill har köpts in. Styrelsen har inköpt väskor, som medlemmarna kan få låna, för säker laddning av litiumbatterier. Föreningsstämman beslutade om anskaffning av hjärtstartare och en sådan har också inköpts. Under året har genomförts 5 fixardagar och skett en lägenhetsöverlåtelse och beviljats en andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 082 909	2 985 133	2 985 511	2 854 077
Resultat efter fin. poster	386 472	739 217	831 224	377 910
Soliditet (%)	89	89	80	80
Yttre fond	2 643 691	1 534 191	1 265 834	859 660
Taxeringsvärde	83 000 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	763	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	91,2	86,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 204	1 261	2 661	2 709
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 204	1 261	2 661	2 661
Sparande / kvm totalyta, kr	320	362	446	281
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	95	80	96
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	130	110	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	26	16	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	251	206	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	1,03	1,04	-
Räntekänslighet (%)	1,54	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 245 060 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 174 596	-	-	21 174 596
Upplåtelseavgifter	3 596 803	-	-	3 596 803
Fond, yttre underhåll	1 534 191	-22 500	1 132 000	2 643 691
Uppskrivningsfond	14 701 800	-	-	14 701 800
Balanserat resultat	-864 821	761 709	-1 132 000	-1 235 111
Årets resultat	739 209	-739 209	386 462	386 462
Eget kapital	40 881 779	0	386 462	41 268 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-103 112
Årets resultat	386 462
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 132 000
Totalt	-848 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	232 587
Balanseras i ny räkning	-616 063

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 082 908	2 985 133
Övriga rörelseintäkter	3	6 384	1 360
Summa rörelseintäkter		3 089 292	2 986 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 739 267	-1 449 307
Övriga externa kostnader	9	-195 367	-146 420
Personalkostnader	10	-133 578	-131 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 420	-523 548
Summa rörelsekostnader		-2 592 632	-2 250 617
RÖRELSERESULTAT		496 660	735 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 139	75 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139 337	-71 808
Summa finansiella poster		-110 198	3 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		386 462	739 209
ÅRETS RESULTAT		386 462	739 209

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 795 513	44 302 993
Maskiner och inventarier	13	146 826	43 766
Summa materiella anläggningstillgångar		43 942 338	44 346 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 942 338	44 346 759
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 594	33 401
Övriga fordringar	14	842 093	246 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	129 758	137 867
Summa kortfristiga fordringar		978 445	417 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 310 324	1 155 246
Summa kassa och bank		1 310 324	1 155 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 288 769	1 573 082
SUMMA TILLGÅNGAR		46 231 107	45 919 841

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 771 399	24 771 399
Uppskrivningsfond		14 701 800	14 701 800
Fond för yttre underhåll		2 643 691	1 534 191
Summa bundet eget kapital		42 116 890	41 007 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 235 111	-864 821
Årets resultat		386 462	739 209
Summa fritt eget kapital		-848 649	-125 611
SUMMA EGET KAPITAL		41 268 241	40 881 779
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 100 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 100 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	200 000	0
Leverantörsskulder		152 714	43 086
Skatteskulder		5 121	6 538
Övriga kortfristiga skulder		0	2 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	505 031	486 000
Summa kortfristiga skulder		862 866	538 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 231 107	45 919 841

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	496 660	735 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	524 420	523 548
	1 021 080	1 259 424
Erhållen ränta	29 139	75 141
Erlagd ränta	-139 565	-68 733
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	910 655	1 265 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 157	-95 545
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 032	-22 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	991 530	1 147 586
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	671 530	-3 852 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 401 339	5 253 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 072 868	1 401 339

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vagnmakaren i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 436 660	2 388 900
Hysesintäkter p-plats	92 070	80 250
Hysesintäkter p-plats, moms	100 683	99 536
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Hyror reklamplats/antennplats	50 358	49 602
Bredband	83 160	80 976
Kallvatten, moms	31 908	30 431
Varmvatten, moms	73 576	63 350
El, moms	169 062	150 656
Elintäkter laddstolpe	0	300
Elintäkter laddstolpe moms	27 153	14 309
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 672	1 800
Påminnelseavgift	660	240
Dröjsmålsränta	61	0
Pantsättningsavgift	1 176	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	6 925
Administrativ avgift	3 772	1 715
Andrahandsuthyrning	1 960	4 780
Vidarefakturerade kostnader	5 313	7 298
Öres- och kronutjämning	-6	0
Summa	3 082 908	2 985 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	800	1 360
Återbäring försäkringsbolag	5 584	0
Summa	6 384	1 360

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 875	28 082
Städning enligt avtal	62 811	60 093
Städning utöver avtal	1 875	0
Hissbesiktning	5 814	11 819
Brandskydd	26 862	0
Gårdkostnader	10 337	8 078
Gemensamma utrymmen	1 726	768
Garage/parkering	3 168	0
Snöröjning/sandning	21 803	26 146
Serviceavtal	38 314	35 598
Serviceavtal, hissar	6 876	0
Förbrukningsmaterial	2 482	718
Summa	218 942	171 302

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	49 500	10 000
Tvättstuga	10 498	22 344
Trapphus/port/entr	12 625	0
Dörrar och lås/porttele	4 656	6 392
VVS	4 950	0
Elinstallationer	13 426	1 996
Hissar	27 920	64 176
Fasader	0	20 676
Mark/gård/utemiljö	0	24 302
Summa	123 575	149 886

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	46 500	0
Stambyte	0	22 500
Tvättstuga	52 886	0
Entr/trapphus	22 209	0
VVS	53 683	0
Hiss	57 309	0
Summa	232 587	22 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	342 515	337 859
Uppvärmning	427 565	464 988
Vatten	117 919	92 475
Sophämtning/renhållning	62 775	78 659
Summa	950 774	973 980

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 488	0
Kabel-TV	32 148	23 933
Bredband	51 344	38 508
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Korr. fastighetsskatt	0	738
Summa	213 388	131 639

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 332
Tele- och datakommunikation	400	666
Inkassokostnader	0	529
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	118	325
Revisionsarvoden extern revisor	34 100	18 250
Styrelseomkostnader	2 484	87
Fritids och trivselkostnader	4 423	9 328
Föreningskostnader	4 592	9 996
Förvaltningsarvode enl avtal	76 318	73 228
Överlåtelsekostnad	2 940	4 299
Pantsättningskostnad	1 176	2 865
Korttidsinventarier	7 789	14 879
Administration	6 374	4 736
Konsultkostnader	48 625	5 900
Bostadsrätterna Sverige	5 660	0
Summa	195 367	146 420

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 499	114 599
Arbetsgivaravgifter	16 079	16 743
Summa	133 578	131 342

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	139 160	71 774
Dröjsmålsränta	138	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	39	23
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	139 337	71 808

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 867 780	36 867 780
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	-7 266 587	-6 751 979
Årets avskrivning	-507 480	-514 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 774 068	-7 266 587
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 795 513	44 302 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 261 000</i>	<i>23 261 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	37 000 000
Summa	83 000 000	76 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 476	145 476
Årets inköp	120 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 476	145 476
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-101 710	-92 770
Årets avskrivning	-16 940	-8 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 650	-101 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 826	43 766

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	531	0
Momsavräkning	79 017	475
Transaktionskonto	353 687	241 028
Borgo räntekonto	408 858	5 065
Summa	842 093	246 568

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 733	10 641
Förutbet försäkr premier	58 359	57 488
Förutbet kabel-TV	8 172	8 026
Förutbet bredband	12 613	12 836
Upplupna intäkter	43 881	48 876
Summa	129 758	137 867

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2029-12-19	3,15 %	4 300 000	4 500 000
Summa			4 300 000	4 500 000
Varav kortfristig del			200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 300 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 336	0
Uppl kostn el	30 718	31 298
Uppl kostnad Värme	52 792	49 815
Uppl kostn räntor	4 891	5 119
Uppl kostn vatten	10 635	7 101
Uppl kostnad Sophämtning	4 940	5 041
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbet hyror/avgifter	241 169	237 019
Summa	505 031	486 000

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 900 000	16 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 09:28

DOCUMENT ID:

SkW1iPiRt-I

ENVELOPE ID:

H1ea9vsRKZx-SkW1iPiRt-I

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnmakaren i Lund, 769609-1664 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

3e60396a2def6edffee8d78de734b083d77d9f1ed1aa76bd7d64c2d08a5337d78fe4abf289836f7a8ef282c5efbae82b8dbf55c812712391db87aeb944e8cd0b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAI LARRANAGA PARADA mai.parada@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:40 11.03.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.167.143
2. Håkan Lars Johan Malmer malmer.hakan@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:24 11.03.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.167.215
3. RALPH NICLAS LJUNGDAHL ljungdahl.niclas@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 12:01 11.03.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.230.143
4. Anders Hilding Edsfeldt anders.edsfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:12 11.03.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.230.132
5. SVEN GÖRAN MÅNSSON sven.goran.mansson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:06 11.03.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.230.202
6. KRISTINA ANDERSON kristina.anderson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 18:43 17.03.2026 18:40	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.

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

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 2025 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 Bostadsrättsföreningen Vagnmakaren i Lund för år 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 18:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 09:28

DOCUMENT ID:

ryJsPsCYbe

ENVELOPE ID:

B1p9wiRYWg-ryJsPsCYbe

DOCUMENT NAME:

Brf Vagnmakaren RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

2f073eee6d60f672744b91f01bd2bb81ffcc817cfe37285c
d3e5c68aeeb80d2480abb85f3a221e5ca5e478620bc0dc
bd90550dd846a4d663611af37cc7e96364

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA ANDERSON	Signed	17.03.2026 18:44	eID	Swedish BankID
kristina.anderson@bakertil.ly.se	Authenticated	17.03.2026 18:43	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.

Attachments

No attachments 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

 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