

Bostadsrättsföreningen

Vagnshjulet 27

Org.nr: 769612-5660

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 27, organisationsnummer 769612-5660, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-18.

Föreningens ekonomiska plan och gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-06-11.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Magnus Bergwall
Ledamot	Christina Tynell
Ledamot	Daniel Runhage
Ledamot	Anders Lindqvist
Ledamot	Louise Andersson
Ledamot	Pia Ramsdal Mitchell

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Hanna Rasmark
----------------------	---------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Teddy K. Hansen och Bo Anders Mikael Citré.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-07.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vagnshjulet 5

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Nytt tomträttsavtal har tecknats med start 2026-01-01.

Föreningen har del i samfälligheten Vagnmakarebyntillsammans med BRF Vagnshjulet 24, BRF Vagnshjulet 25, BRF Vagnshjulet 26 samt Hyreshem i Malmö. Samfälligheten Vagnmakarebynförvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor och sopstation inom området samt sköter vatten, sophantering och snöröjning inom nämnda område. Föreningen är även medlem i Annestads samfällighetsförening som hanterar skötsel av sopsugsanläggningen inom området.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2006

Totalyta (m²): **3 451**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
2 rok	4
2,5 rok	3
3 rok	18
3,5 rok	1
4 rok	6
Summa	32

Totalt antal bostadslägenheter: **32**

Garage

	Antal platser
	23

P-platser

	Antal platser
	16

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad november 2024 på större underhåll. Mindre underhåll planeras löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört eller planerat underhåll	År
Installation av solceller (Byggning A+B)	2018
Byte av yta på däck	2019
Cykelförråd (extra)	2022
Installation av solceller (Byggning C+D)	2023
IMD - El & Vatten	2023
Bergvärme	2023
Laddstolpar	2023
Fortsätter underhåll på hissar	2023-2028
Garageport	2024
Batterianläggning till solceller	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare år har styrelsen investerat mycket i energilösningar, såsom solceller, IMD och bergvärme. 2025 lade vi ytterligare en bit till vårt energipussel genom införskaffandet av batterier. Det har även satsats på att bereda plats för el- och hybridbilar och antalet laddplatser har ökat lite varje år, så även 2025. Dessa investeringar har gjort att föreningen är mer självförsörjande, miljövänligare och mindre känslig för fluktuerande energipriser än övriga föreningar i Annestad. Händelser i omvärlden har inneburit att föreningens låneräntor stigit markant och därmed har även månadsavgifterna för medlemmarna fått justeras upp. Några nya, stora avgiftshöjningar förväntas inte såvida inte räntorna stiger ytterligare.

Medlemsinformation

45 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

46 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 155	3 003	2 740	2 496
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 441	- 646	- 706	- 575
Soliditet ¹ , %	52	52	53	53
Föreningen, %				
Räntekänslighet	12.1	12.7	13.9	15.1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	94
Snittränta, %	3.3	3.3	2.8	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 088	1 039	948	873
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 201	13 201	13 201	13 201
Skuldsättning / kvm totalyta	10 306	10 306	10 306	13 201
Energikostnad / kvm	123	126	198	274
Sparande / kvm	159	104	99	111

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 609 738	1 608 457	- 5 164 307	- 646 106	40 407 782
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		499 000	-499 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-280 888	280 888		0
Balanseras i ny räkning			- 646 106	646 106	0
Årets resultat				- 440 567	- 440 567
Belopp vid årets utgång	44 609 738	1 826 569	- 6 028 525	- 440 567	39 967 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 028 525
Årets resultat	- 440 567
Totalt	- 6 469 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	499 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 148 296
Balanseras i ny räkning	- 6 819 796
Totalt	- 6 469 092

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 154 505	3 002 996
Övriga rörelseintäkter		13 810	12 897
Summa rörelseintäkter		3 168 315	3 015 893
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 570 420	-1 471 865
Administration och förvaltning	4	-87 729	-106 349
Personalkostnader	5	-54 448	-37 652
Avskrivningar		-885 346	-871 213
Summa rörelsekostnader		-2 597 943	-2 487 079
RÖRELSERESULTAT		570 372	528 814
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 817	3 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 756	-1 178 285
Summa finansiella poster		-1 010 939	-1 174 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-440 567	-646 106
RESULTAT FÖRE SKATT		-440 567	-646 106
ÅRETS RESULTAT		-440 567	-646 106

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 553 020	74 293 911
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 502 624	1 364 437
Summa materiella anläggningstillgångar		75 055 644	75 658 348
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 055 644	75 658 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	832 283	675 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 863	206 094
Kundfordringar		611 472	595 196
Summa kortfristiga fordringar		1 641 618	1 476 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 126	5 168
Summa kassa och bank		19 126	5 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 660 744	1 481 851
SUMMA TILLGÅNGAR		76 716 388	77 140 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 609 738	44 609 738
Fond för yttre underhåll		1 826 569	1 608 457
Summa bundet eget kapital		46 436 307	46 218 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 028 525	-5 164 307
Årets resultat		-440 567	-646 106
Summa fritt eget kapital		-6 469 092	-5 810 413
SUMMA EGET KAPITAL		39 967 215	40 407 782
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 362 374	24 763 166
Summa långfristiga skulder		19 362 374	24 763 166
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 362 374	24 763 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 202 376	10 801 584
Leverantörsskulder		94 298	159 926
Skatteskulder		12 093	7 915
Övriga skulder		36 740	12 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 041 292	987 537
Summa kortfristiga skulder		17 386 799	11 969 251
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 386 799	11 969 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 716 388	77 140 199

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		570 372	528 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		885 346	871 213
Summa		1 455 718	1 400 027
Erhållen ränta		5 817	3 365
Erlagd ränta		-1 016 756	-1 178 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		444 780	225 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-33 266	-701 133
Ökning av rörelseskulder		16 755	843 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten		428 269	367 011
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i installationer		-282 641	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-282 641	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring låneskuld		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		145 628	367 011
Likvida medel vid årets början		454 323	87 312
Likvida medel vid årets slut		599 951	454 323

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Fastighetsinstallation	10
Solceller	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	2 611 338	2 551 881

Hyresintäkter

Garage och p-platser	183 200	187 050
----------------------	---------	---------

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 871	573
Debiterade vattenkostnader	66 935	50 339
Debiterade elkostnader	194 948	139 252
Debiterade värmekostnader	57 993	58 856
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	32 173	14 999
Övriga intäkter	45	46

Totalt nettoomsättning

359 966	264 065
3 154 505	3 002 996

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	299 219	284 435
Uppvärmning	33 341	56 112
	332 560	340 547
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	86 839	55 907
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	45 820	43 043
	132 659	98 950
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	19 825	2 873
Fastighetsstäd	63 725	8 250
Trädgårdsskötsel	3 376	1 339
Snöröjning/sandning	41 048	0
Övriga köpta tjänster	4 208	0
	132 182	12 462
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	160 955	156 740
Övriga driftkostnader		
Försäkring	56 070	48 852
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 088	58 910
Tomträttsavgälder	195 659	193 968
Samfällighetskostnader	176 439	176 952
	491 256	478 682
Reparationer		
Reparationer	172 512	103 596
Underhåll		
Underhåll	148 296	280 888
Totalt operativ drift och underhåll	1 570 420	1 471 865

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 758	56 604
Extra ekonomisk förvaltning	25 100	1 747
	72 858	58 351
Revision		
Revisionsarvode	24 781	17 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	2 700
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 514	4 292
Konsultarvode	1 575	6 250
Bankkostnader	3 574	2 998
Övriga kostnader	-25 572	14 258
	-9 909	27 798
Totalt administration och förvaltning	87 729	106 349

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	44 099	28 650
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	10 349	9 002
Totalt personalkostnader	54 448	37 652

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	82 907 131	82 907 131
Utgående anskaffningsvärden	82 907 131	82 907 131
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 613 220	- 7 872 329
Årets avskrivningar	- 740 891	- 740 891
Utgående avskrivningar	-9 354 111	-8 613 220
Utgående redovisat värde	73 553 020	74 293 911
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	49 792 000	44 675 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	12 000 000
	63 192 000	56 675 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 858 064	1 747 713
Inköp	282 641	0
Omklassificeringar	0	110 351
Utgående anskaffningsvärden	2 140 705	1 858 064
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 493 627	- 363 305
Årets avskrivningar	- 144 455	- 130 322
Utgående avskrivningar	- 638 082	- 493 627
Utgående redovisat värde	1 502 623	1 364 437

Not 8. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 395	93 827
Avräkningskonto ABRF	182 350	132 410
Klientmedelskonto ABRF	580 825	449 156
Momsfordran	49 713	0
Summa	832 283	675 393

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	4,270 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2027-10-30	4,220 %	9 961 582	9 961 582
Stadshypotek	2026-10-30	2,740 %	5 400 792	5 400 792
Stadshypotek	2028-10-30	2,830 %	5 400 792	5 400 792
Stadshypotek	2026-10-30	2,610 %	10 801 584	10 801 584
Summa skulder till kreditinstitut			35 564 750	35 564 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 202 376	-10 801 584
			19 362 374	24 763 166

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Summa:	50 000 000	50 000 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2026 kommer inte heller att kräva några stora nyinvesteringar och endast mindre underhållsarbeten kommer att utföras. Elsystemet kommer att optimeras ytterligare bland annat genom att lastbalansera laddningarna i garaget. Eventuellt kommer vi också tillsammans med grannföreningarna att tvätta plattorna på fasaderna, vilket i så fall kommer att lyfta det visuella intrycket av fastigheterna avsevärt. Fortsatt kommer målet att vara att hålla avgifterna nere genom att göra investeringar som genererar lägre kostnader, se över våra avtal och om medlemmarna så önskar utföra mindre underhålls- och reparationsarbeten själva istället för att köpa dessa tjänster.

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-21

Magnus Bergwall
Ordförande

Christina Tynell
Ledamot

Daniel Runhage
Ledamot

Anders Lindqvist
Ledamot

Louise Andersson
Ledamot

Pia Ramsdal Mitchell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hanna Rasmark
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:09

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 26.05.2026 09:55

DOCUMENT ID:

BJ_GGAMxfe

ENVELOPE ID:

ry_GzRMLzx-BJ_GGAMxfe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vagnshjule
t 27.pdf

14 pages

SHA-512:

ff4c1ed5ee7c1ef1003c409f5dfdc35540431175e788b3e
ba6711775992dd8222e69059821502e90b473b138cd28
7ddf41abda9cac7481a4e4c0e69c9359c621

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
PIA RAMSDAL MITCHELL piarams@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:05 26.05.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/23) IP: 85.226.242.123
Christina Tynell ctynell@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:05 26.05.2026 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/09) IP: 85.226.246.5
ANDERS DANIEL RUNHAGE danrunhage@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:24 26.05.2026 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/01) IP: 85.226.246.118
MAGNUS BERGWALL bergwallmagnus@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 20:27 26.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/31) IP: 85.226.243.63
ANDERS LINDQVIST linkanens@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:53 27.05.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/22) IP: 172.226.50.58
Louise Tang Andersson louisetangnielsen@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:27 27.05.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/11) IP: 77.221.238.132
HANNA RASMARK hanna.rasmak@crowe.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:09 27.05.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/19) 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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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