

Årsredovisning 2024

**Bostadsrättsföreningen
VAGNMAKAREN 2**

769612-9472

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

Styrelsen för Brf Vagnmakaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-12-21.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnmakaren 2	2008	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Vagnmakaren 2 är uppförd 1962 med en yta för bostäder på totalt 3 574 m².

Lägenheter

Fastigheten upplåter 41 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 st lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter samt hyreslägenheter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18 st	0 st	12 st	12 st

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

Styrelsens sammansättning

Björn Nordin	Ordförande
Linda Berggren	Ledamot och sekreterare
Anna Svensson	Ledamot
Jens Ekberg	Ledamot
Anna Martell	Ledamot
Oscar Bengtsson	Suppleant

Mats Nilsson Revisor

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

- * Renovering av hissen i A-trappan
- * Religning av de 3 återstående vattenledningarna från taket
- * Åtgärd av belysning i skyddsrum, vid husgaveln och vid sopstationen
- * Indragning av fiber för bredband
- * Renovering av gavlarna

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- * Renovering av hissen i B- och C-trappan
- * Nytt avtal för ekonomisk förvaltning
- * Nytt avtal för trappstädning
- * Nytt avtal för trädgårdsskötsel
- * Nytt avtal för bredband och TV

Flerårsöversikt (belopp i tkr)

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2 846	2 632	2 454	2 464	2 491
Resultat efter finansiella poster	-597	-780	-298	-222	452
Soliditet %	64,3	64,8	65,5	65,7	67,3
Balansomslutning	46 879	47 437	48 097	48 449	47 565

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	-214 740
Årets resultat	-596 780
Disponibelt resultat	-811 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres

-811 520

Vi har valt att göra stora investeringar under 2024, med renovering av hissarna, indragning av fiber och religning av de 3 återstående vattenledningarna från taket.

Avgifterna är höjda för 2025.

Föreningen räknar med att visa up ett nollresultat för 2025

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning med noter

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

Arsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter	2 628 601	=>	758,83
--------------------	-----------	----	--------

Skuldsättning per kvadratmeter

Total skuld	16 000 000	=>	4 477
-------------	------------	----	-------

Sparande per kvadratmeter

Ett bra riktmärke för sparande är 300 kronor per kvadratmeter boyta och år.
Summan av årets resultat och avskrivningar divideras summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen ger sparandet per kvadratmeter boyta

Resultat + avskr	Yta	Sparande per kvadratmeter
439 376	3 574	123

Räntekänslighet

Lån	Avgifter	Skuldkvot
16 000 000	2 846 184	5,62

Energikostnad per kvadratmeter (kostnad för uppvärmning, el och vatten)

Uppvärmning	421 830	
El	90 865	
Vatten	137 629	
	<hr/>	
	650 324	=> 181,96 SEK/kvm

Kassaflödesanalys

2024-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat efter avskrivningar	59 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, avskr fastighet inv	1 036 156
Finansiella intäkter	45 178
Finansiella utgifter	-701 693
Skatt	0
Förändring av rörelsekapital	0
Lager	0
Kortfristiga skulder	92 863
Kundfordringar	-9 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<hr/> 523 142

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Försäljning maskiner	0
Förvärv maskiner mm	-1 562 901
Försäljning värdepapper	0
Förvärv värdepapper	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<hr/> -1 562 901

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Långfristiga skulder	0
Utdelningar	0
Nyemission	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/> 0

Årets kassaflöde	-1 039 759
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början (ingående kassa/bank)	2 429 220
---	------------------

Likvida medel vid årets slut (utgående kassa/bank)	1 389 461
---	------------------

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

RESULTATRAKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	2 632 412	2 846 184
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-1 569 019	-1 517 717
Ovriga kostnader		-229 509	-232 576
Avskrivningar på byggnad/inventarier	3,4	-980 676	-1 036 156
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<u>-2 779 205</u>	<u>-2 786 449</u>
Bruttoresultat		-146 793	59 735
<i>Finansiella kostnader och intäkter</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 719	45 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 409	-698 560
Bankkostnader		-3 185	-3 133
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-632 876</u>	<u>-656 515</u>
Resultat efter finansiella kostnader/intäkter		-779 668	-596 780
Årets skatt		0	0
Årets Resultat		-779 668	-596 780

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

BALANSRAKNING PER	Not	2023-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	3	24 886 094	24 433 620
Mark		16 507 107	16 507 107
Inventarier	4	3 560 617	4 539 836
		<u>44 953 818</u>	<u>45 480 563</u>
Summa anläggningstillgångar		44 953 818	45 480 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		0	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 119	9 127
		<u>54 119</u>	<u>9 613</u>
Kassa och bank		2 429 220	1 388 975
Summa omsättningstillgångar		2 483 339	1 398 587
SUMMA TILLGÅNGAR		47 437 157	46 879 150
BALANSRAKNING PER			
2023-12-31			
2024-12-31			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		30 945 866	30 945 866
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet kapital		<u>30 945 866</u>	<u>30 945 866</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		564 928	-214 740
Årets resultat		-779 668	-596 780
Summa fritt eget kapital		<u>-214 740</u>	<u>-811 520</u>
Summa eget kapital		30 731 126	30 134 346
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,8	16 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		199 047	244 908
Skatteskulder		132 258	135 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	374 726	364 697
		<u>16 706 031</u>	<u>16 744 803</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 437 157	46 879 149
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
2023-12-31			
2024-12-31			
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med ÄRL och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Erhållna kundförskott har skuldförts.

Ovriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av på 65 år med rak avskrivning från och med 2014 då avskrivningreglerna ändrades.

Tvättamskin skrivs av på fem år och dörrautomatik samt armaturer på tio år.

Relining och fasadrenovering skrivs av på tio år.

Fiberanslutning skrivs av på 25 år samt hissmodernisering på 30 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

NOTER

Not 1	Nettoomsättning	2023-01-01	2024-01-01
		2023-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	2 372 841	2 628 601
	Hyror	116 884	119 963
	P-platser	95 850	87 300
	Ovrigt	46 837	10 320
		2 632 412	2 846 184
Not 2	Drift	2023-01-01	2024-01-01
		2023-12-31	2024-12-31
	Städning och renhållning	160 511	144 460
	Reparation och underhåll	367 273	240 596
	Uppvärmning	398 208	421 830
	El	86 201	90 865
	Vatten och avlopp	114 356	137 629
	Fastighetsförsäkring	50 229	53 942
	Kabel TV bredband	175 976	182 734
	Förvaltningsarvoden	52 448	56 232
	Fastighetsskötsel	95 357	122 691
	Fastighetsskatt	68 460	66 738
		1 569 019	1 517 717

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

Not 3	Byggnad	2023-12-31	2024-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 407 839	30 407 839
	Anskaffningar under året	0	0
	Försäljning / utrantering	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 407 839	30 407 839
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 069 271	-5 521 745
	Försäljning / utrantering	0	0
	Årets avskrivningar	-452 474	-452 474
	Ackumulerade utgående avskrivningar	-5 521 745	-5 974 219
	Utgående restvärde	24 886 094	24 433 620
	Taxeringsvärde Byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde Mark	11 400 000	11 400 000
		32 400 000	32 400 000

Not 4	Inventarier mm	2023-12-31	2024-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 157 894	5 157 894
	Anskaffningar under året	0	1 562 901
	Försäljning / utrantering	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 157 894	6 720 795
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 069 075	-1 597 277
	Försäljning / utrantering	0	0
	Årets avskrivningar	-528 202	-583 682
	Ackumulerade utgående avskrivningar	-1 597 277	-2 180 959
	Utgående restvärde	3 560 617	4 539 836

Not 5	Skulder till kreditinstitut			2024-12-31
	Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	Belopp
	SEB 29440158	3,85%	2025-03-14	10 000 000
	SEB 29440204	3,85%	2025-03-14	5 000 000
	SEB 46922751	3,79%	2025-03-28	1 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut			16 000 000

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	202 612	198 292
	Upplupna räntekostnader	24 114	18 405
	Upplupna sociala kostnader	29 905	29 905
	Upplupna styrelse- och revisorsarvoden	118 095	118 095
	Ovriga interimsposter	0	0
		374 726	364 697

BRF Vagnmakaren 2
Orgnr: 769612-9472

Not 7	Eget Kapital	2024-12-31		
		Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
	Ingående balans	30 945 866	0	0
	Ny insats			
	Balanserad vinst/förlust			-214 740
	Årets resultat			-596 780
	Utgående balans	30 945 866	0	-811 520

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31
	Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	0

Lund den

8/9

2025

Björn Nordin
Ordförande



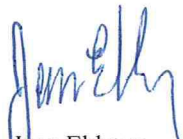
Linda Berggren
Sekreterare



Anna Svensson
Ledamot



Jens Ekberg
Ledamot



Anna Martell
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits den 9/5 - 2025



Mats Nilsson
Bostadsrättsföreningens revisor