



Årsredovisning 2024

**Bostadsrättsföreningen
VAGNMAKAREN 2**

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 |

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 | <u>-811 520</u> |

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

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 | |
| | <u>650 324</u> | => 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 | 523 142 |

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

| | |
|---|-------------------|
| Försäljning maskiner | 0 |
| Förvärv maskiner mm | -1 562 901 |
| Försäljning värdepapper | 0 |
| Förvärv värdepapper | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 562 901 |

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

| | |
|--|----------|
| Långfristiga skulder | 0 |
| Utdelningar | 0 |
| Nyemission | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 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

| 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 |

| 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 |

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 |
| | | <u>2 632 412</u> | <u>2 846 184</u> |
| 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 |
| | | <u>1 569 019</u> | <u>1 517 717</u> |

| Not 3 | Byggnad | 2023-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 407 839 | 30 407 839 |
| | Anskaffningar under året | 0 | 0 |
| | Försäljning / utträngning | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 407 839 | 30 407 839 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 069 271 | -5 521 745 |
| | Försäljning / utträngning | 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 / utträngning | 0 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 157 894 | 6 720 795 |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 069 075 | -1 597 277 |
| | Försäljning / utträngning | 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 |

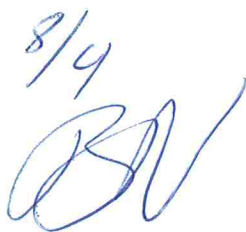
| Not 7 | Eget Kapital | 2024-12-31 | | |
|-------|--------------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| | | Insatser | Underhållsfond | Fritt eget kapital |
| | Ingående balans | 30 945 866 | 0 | 0 |
| | Ny insats | | | |
| | Balanserad vinst/förlust | | | -214 740 |
| | 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



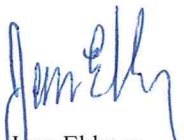
Linda Berggren
Sekreterare



Anna Svensson
Ledamot



Jens Ekberg
Ledamot



Anna Martell
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits den 9/5 - 2025



Mats Nilsson
Bostadsrättsföreningens revisor