



Årsredovisning 2025

Brf Vagnmakaren nr 7



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Vagnmakaren nr 7 med säte i LUND org.nr. 716407-0315 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 7	1962-06-30	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	167
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	892
Totalt 27 objekt		1 059

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Hjalmar Tarukoski	Ordförande
Fanny Ståhlacke	Ledamot
Lis Eskilsson	Ledamot
Henrik Leijon	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Erik Norberg och Isac Salomonsson med Catinca Zaharia som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering värmesystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av varm- och kallvattensystem

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-152	-114	30	0	55
Skuldsättning, kr/kvm	3 949	4 011	3 611	3 686	3 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 949	4 011	4 287	4 376	4 465
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	422	370	335	389	345
Årsavgifter, kr/kvm	848	848	876	845	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	87	95	90
Totala intäkter, kr/kvm	855	861	847	750	771
Nettoomsättning, tkr	904	910	819	794	790
Resultat efter finansiella poster, tkr	-346	-222	-71	-131	-31
Soliditet, %	14	17	26	25	27

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på driftskostnader i förhållande till intäkter, samt kostnader för juridiska åtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 025 403 kr, varav 767 494 kr avser investeringar i fastigheten. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -152 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar i fastigheten) kan styrelsen behöva höja årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	514 800	0	0	514 800
Underhållsfond, kr	112 632	0	-42 380	70 252
Reservfond, kr	21 400	0	0	21 400
S:a bundet eget kapital, kr	648 832	0	-42 380	606 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	653 706	-221 610	42 380	474 476
Årets resultat, kr	-221 610	221 610	-346 264	-346 264
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	432 096	0	-303 884	128 212
S:a eget kapital, kr	1 080 928	0	-346 264	734 664

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 902 kr samt ianspråktagande skett med 69 282 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	432 096
Årets resultat, kr	-346 264
Reservation till underhållsfond, kr	-26 902
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	128 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	128 212

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	903 792	910 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 483	1 837
Summa Rörelseintäkter		905 275	911 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-857 869	-725 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 248	-149 247
Personalkostnader	Not 6	-16 112	-25 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-116 329	-100 503
Summa Rörelsekostnader		-1 120 557	-1 000 526
Rörelseresultat		-215 282	-88 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-131 064	-133 212
Summa Finansiella poster		-130 982	-133 060
Resultat efter finansiella poster		-346 264	-221 610
Resultat före skatt		-346 264	-221 610
Årets resultat		-346 264	-221 610

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	4 867 990	4 216 825
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	767 494
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 867 990	4 984 319
Summa Anläggningstillgångar		4 867 990	4 984 319

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	29 174	32 051
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 898	10 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	25 236	24 822
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		65 308	67 606

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	207 164	1 298 231
<i>Summa Kassa och bank</i>		207 164	1 298 231

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		5 140 461	6 350 156
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	514 800	514 800
Reservfond	21 400	21 400
Fond för yttre underhåll	70 252	112 632
Summa Bundet eget kapital	606 452	648 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	474 476	653 706
Årets resultat	-346 264	-221 610
Summa Fritt eget kapital	128 212	432 096

Summa Eget kapital

734 664 1 080 928

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 116 294	3 136 812
Summa Långfristiga skulder		4 116 294	3 136 812

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		65 664	1 110 810
Leverantörsskulder	Not 17	2 074	852 068
Skatteskulder	Not 18	459	4 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	2 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	221 306	162 392
Summa Kortfristiga skulder		289 503	2 132 416

Summa Skulder

4 405 797 5 269 228

Summa Eget kapital och skulder

5 140 461 6 350 156

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-215 282	-88 550
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	116 329	100 503
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	116 329	100 503
Erhållen ränta	82	152
Erlagd ränta	-150 726	-107 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 598	-95 812
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 298	357
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-778 104	826 183
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-775 806	826 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 025 403	730 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-767 494
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-767 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-65 664	423 836
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65 664	423 836
Årets kassaflöde	-1 091 067	387 070
Likvida medel vid årets början	1 298 231	911 161
Likvida medel vid årets slut	207 164	1 298 231

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	866 424	866 424
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	31 200	31 200
	Övriga primära intäkter	6 168	12 515
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	903 792	910 139
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	903 792	910 139

I årsavgifter ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 483	1 837
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 483	1 837

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-111 751	-98 961
	Reparationer	-45 901	-54 534
	Planerat underhåll	-69 282	0
	El	-143 313	-127 552
	Uppvärmning	-215 715	-198 695
	Vatten	-88 399	-65 107
	Sophämtning	-25 306	-25 512
	Fastighetsförsäkring	-14 625	-13 986
	Kabel-TV och bredband	-85 016	-83 953
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 561	-56 870
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-857 869	-725 169

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-130 248	-15 253
	Konsultkostnader	0	-121 425
	Övriga förvaltningskostnader	0	-12 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 248	-149 247
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-12 499	-12 499
	Sociala avgifter	-3 613	-3 613
	Övriga personalkostnader	0	-9 494
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-16 112	-25 606
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-116 329	-100 503
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-116 329	-100 503
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	82	152
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	82	152
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-127 421	-128 077
	Övriga räntekostnader	-3 643	-5 135
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-131 064	-133 212

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 199 914	8 199 914
	Ingående anskaffningsvärde mark	264 521	264 521
	Årets investeringar	767 494	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 231 929	8 464 435
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 247 611	-4 147 108
	Årets avskrivningar	-116 329	-100 503
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 363 939	-4 247 611
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 867 990	4 216 825
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	9 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	852 000	1 131 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	338 000	318 000
	<i>Summa</i>	23 590 000	20 249 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 496 008	4 496 008
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 496 008	4 496 008
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	767 494	0
	Årets investeringar	0	767 494
	Omklassificering till byggnad	-767 494	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	767 494
Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	29 174	32 051
	<i>Summa Kundfordringar</i>	29 174	32 051

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Skattekonto	10 898	10 733
<i>Summa Övriga fordringar</i>	10 898	10 733

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	3 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*	25 236	21 247
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	25 236	24 822

* innehåller förutbetald försäkring

Not 15 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto	207 164	1 298 231
<i>Summa Kassa och bank</i>	207 164	1 298 231

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,42%	2029-03-30	262 500	7 000
Stadshypotek	3,36%	2029-10-30	1 561 812	0
Stadshypotek	3,90%	2027-06-30	1 575 000	50 000
Stadshypotek	2,89%	2028-06-01	648 396	7 164
Stadshypotek	3,07%	2029-04-30	134 250	1 500
			4 181 958	65 664

Långfristig del	4 116 294
Nästa års amortering av långfristig skuld	65 664
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	65 664
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	65 664
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	262 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	2 074	852 068
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	2 074	852 068
Not 18	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	459	4 269
	<i>Summa Skatteskulder</i>	459	4 269
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	0	2 877
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	2 877
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	75 965	75 965
	Upplupna räntekostnader	8 118	27 780
	Övriga upplupna kostnader	137 223	58 647
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	221 306	162 392

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

Till årsmötet i Brf Vagnmakaren nr 7
Organisationsnummer 716407-0315

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vagnmakaren nr 7 för räkenskapsåret **2025-01-01 – 2025-12-31**.

Styrelsen ansvarar för föreningens räkenskaper och förvaltning. Vårt ansvar är att, på grundval av vår revision, uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att revisionen planerats och genomförts för att uppnå hög – men inte absolut – säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Arbetet har omfattat: Granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information, bedömning av tillämpade redovisningsprinciper, värdering av den samlade informationen i årsredovisningen, granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, samt bedömning av om någon styrelseledamot handlat i strid med stadgar eller årsmötesbeslut

Vi anser att vår revision ger en rimlig och ändamålsenlig grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer balans- och resultaträkningen för räkenskapsåret 2025.

Vi tillstyrker vidare att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret, då vi inte funnit att någon ledamot handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Lund 2026-05-22

Erik Norberg

Isac Salomonsson

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vagnmakaren nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578810047**

Johan Hjalmar Tarukoski

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 17:22:05



Lis Eskilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 10:36:32



Fanny Stålnacke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:24:58



Erik Norberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:49:04



Isac Salomonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 10:00:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vagnmakaren nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579167305**

Erik Norberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:47:18



Isac Salomonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 09:57:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.