



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Tarukoski	Ordförande
Olle Häglund	Ledamot
Lis Eskilsson	Ledamot
Natalie Hallén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen är valda på ett år

Firman tecknas av Johan Tarukoski, Lis Eskilsson och Olle Häglund.



Revisorer har varit: Fredrik Bjerre och Tobias Lindgren som ordinarie och som suppleant Hjalmar Held Jakobsson, valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26 . På stämman deltog 6 berättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +15%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

OVK för fastigheten genomförd och godkänd.  
Byte och uppgradering av yttre belysningen i fastigheten till LED med sensorer.

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

Föreningen har beslutat att renovera och uppdatera värmesystemet samt styrning av värmen till respektive lägenhet.

### Upplýsningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på - 71 tkr, detta är till följd av stort underhåll som gjordes under 2023. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	30	0	55	184	186
Skuldsättning, kr/kvm	3 611	3 686	3 761	3 836	3 961
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 287	4 376	4 465	4 555	4 703
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	335	389	345	465	317
Årsavgifter, kr/kvm	876	845	791	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	95	90	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	847	750	771	1 309	862
Nettoomsättning, tkr	819	794	790	1 354	898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-71	-131	-31	60	200
Soliditet, %	26	25	27	27	24

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	514 800	0	0	514 800
Uppskrivningsfond, kr	21 400	0	0	21 400
Underhållsfond, kr	112 632	0	0	112 632
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>648 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>648 832</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	855 656	-130 567	0	725 089
Årets resultat, kr	-130 567	130 567	-71 384	-71 384
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>725 089</b>	<b>0</b>	<b>-71 384</b>	<b>653 705</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 373 921</b>	<b>0</b>	<b>-71 384</b>	<b>1 302 537</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	725 090
Årets resultat, kr	-71 384
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>653 706</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>653 706</b>
------------------------------------	----------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	819 218	793 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 780	456
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>896 998</b>	<b>794 053</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-712 126	-707 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 900	-11 688
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-16 112	-15 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 937	-102 937
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-858 075</b>	<b>-838 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>38 923</b>	<b>-44 225</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		266	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 573	-86 341
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 307</b>	<b>-86 341</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-71 384</b>	<b>-130 567</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 317 328	4 420 265
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 317 328</u>	<u>4 420 265</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>4 317 328</u></b>	<b><u>4 420 265</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 991	3 678
Kundfordringar		25 496	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	13 241	12 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 235	23 176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>67 963</u>	<u>39 829</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>979 124</u></b>	<b><u>1 030 596</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>5 296 452</u></b>	<b><u>5 450 861</u></b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	Not 11	911 161	990 767
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>911 161</u>	<u>990 767</u>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	514 800	514 800	
Reservfond	21 400	21 400	
Fond för yttre underhåll	112 632	112 632	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>648 832</u>	<u>648 832</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	725 090	855 656	
Årets resultat	-71 384	-130 567	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>653 706</u>	<u>725 090</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>1 302 538</u></b>	<b><u>1 373 922</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>2 685 810</u>	<u>3 903 450</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 685 810</u>	<u>3 903 450</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 137 976	0
Leverantörsskulder		48 779	47 280
Aktuell skatteskuld	Not 13	10 669	6 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	110 680	119 272
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 308 104</u>	<u>173 489</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>3 993 914</u></b>	<b><u>4 076 939</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>5 296 452</u></b>	<b><u>5 450 861</u></b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	38 923	-44 225
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	102 937	102 937
	<u>141 860</u>	<u>58 712</u>
Erhållen ränta	266	0
Erlagd ränta	-108 088	-86 341
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>34 038</u>	<u>-27 630</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 134	-5 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 846	11 989
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>58</b>	<b>-20 774</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-263 801
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-263 801</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-79 664	-79 664
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-79 664</b>	<b>-79 664</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-79 606</b>	<b>-364 239</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	990 767	1 355 006
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	911 161	990 767
	<u><b>-79 606</b></u>	<u><b>-364 239</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	781 716	753 480
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 302	8 917
	<u>819 218</u>	<u>793 597</u>
* I årsavgifter ingår el, värme och vatten		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
El-stöd	44 125	0
Övrigt	33 655	456
	<u>77 780</u>	<u>456</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-93 598	-14 389
El	-128 327	-184 445
Uppvärmning	-189 482	-179 880
Vatten	-37 265	-47 635
Renhållning	-27 343	-22 818
TV, bredband, iptelefoni	-80 812	-74 300
Obligatoriska besiktningar	-16 171	-58 219
Förvaltningskostnader	-63 938	-58 115
Försäkringar	-13 047	-11 880
Fastighetsskatt	-55 561	-53 984
Övriga driftskostnader	-6 582	-2 191
	<u>-712 126</u>	<u>-707 856</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-798	-1 450
Kostnader överlåtelse och panter	-9 571	-10 238
Konsulter	-16 531	0
	<u>-26 900</u>	<u>-11 688</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-12 499	-12 498
Sociala avgifter	-3 613	-3 299
	<u>-16 112</u>	<u>-15 797</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-102 937	-102 937
	<u>-102 937</u>	<u>-102 937</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 199 914 7 936 113

Årets investering byggnader 0 263 801

Ingående anskaffningsvärde mark 264 521 264 521

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 8 464 435 8 464 435****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 044 171 -3 941 234

Årets avskrivningar byggnader -102 937 -102 937

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 147 108 -4 044 171****Utgående redovisat värde****4 317 328 4 420 265**

Redovisade värden byggnader

4 052 807 4 155 744

Redovisade värden mark

264 521 264 521

**Fastighetsbeteckning:** Vagnmakaren 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1962	5 600 000	338 000	5 938 000	5 938 000
Bostäder hyreshus	1962	10 731 000	9 518 000	20 249 000	20 249 000
		<b>16 331 000</b>	<b>9 856 000</b>	<b>26 187 000</b>	<b>26 187 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31 2022-12-31**

Fastighetsinteckning 3 561 000 3 561 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 3 561 000 3 561 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

13 241 12 975

**13 241 12 975****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring

3 261 3 018

Förutbetald kabel-TV och bredband

20 974 20 158

**24 235 23 176****Not 11 BANK**

Handelsbanken

911 161 990 767

**911 161 990 767****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		1,39%	2024-11-10	1 072 312	14 000
Stadshypotek AB		1,02%	2025-03-30	276 500	7 000
Stadshypotek AB		0,99%	2025-04-30	137 250	1 500
Stadshypotek AB		3,24%	2025-06-01	662 724	7 164
Stadshypotek AB		3,90%	2027-06-30	1 675 000	50 000
				<b>3 823 786</b>	<b>79 664</b>

2023-12-31 2022-12-31

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>2 685 810</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld		65 664
Lån som ska konverteras inom ett år		1 072 312
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<b>1 137 976</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		318 656
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		3 425 466
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

**Not 13 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	10 669	6 937
	<b>10 669</b>	<b>6 937</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 688	52 996
Upplupna räntekostnader	2 485	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 507	66 276
	<b>110 680</b>	<b>119 272</b>

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Johan Tarukoski

.....  
Lis Eskilsson

.....  
Olle Häglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Bjerre  
Revisor vald av föreningsstämman

Tobias Lindgren  
Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

## 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 2023-01-01—2023-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskaperna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

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

### Uttalanden

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionsmed, varför vi tillstyrker  
-att årsmötet fastställer balans- och resultaträkningen  
Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar,  
varför vi tillstyrker  
-att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Den 30/5 2024

Tobias Lindgren

Fredrik Bjerre

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vagnmakaren nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN HJALMAR TARUKOSKI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:35:46



**LIS ESKILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 10:57:46



**OLLE HÄGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:04:36



**FREDRIK BJERRE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:30:27



**TOBIAS LINDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:28:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vagnmakaren nr 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK BJERRE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:31:25



**TOBIAS LINDGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-13 kl. 12:29:24



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.