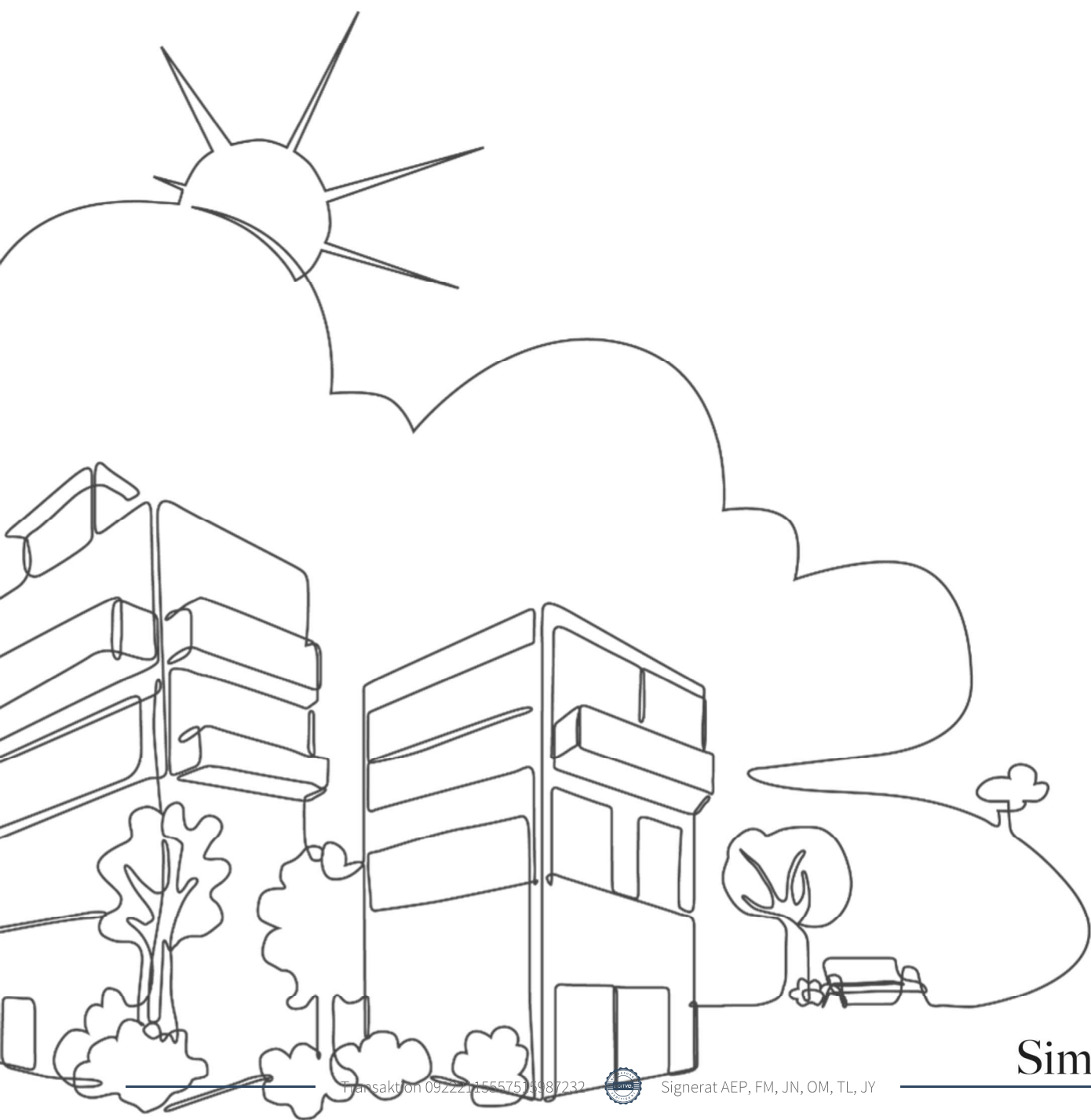


Årsredovisning 2023

Brf Vagnen, Lund

769606-5254



Simpleko



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vagnen, Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-29. Stadgar registrerades 2016-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skjutsställen 6	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 169 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Meurling	Ordförande
Anna Elisabeth Petersson	Styrelseledamot
Jenö Nagel	Styrelseledamot
Markendag Olof	Styrelseledamot
Tova Lindh	Styrelseledamot
Pinge Larsson	Suppleant

Valberedning

Markendag Olof

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Jonathan Yarnold Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020.

Planerade underhåll

- 2022 ● Byte av fönster våning 1
Renovering av ytterdörr
Byte av ventilationsdon mot Spolegatan
- 2023 ● Renovering av balkong på 4de våning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Hagtorns
Trädgårdsförvaltning	Samhall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 8%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	951 455	844 280	812 176	800 000
Resultat efter fin. poster	-128 413	-248 090	-121 873	-39 569
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 602 144	1 497 960	1 396 755	1 116 755
Taxeringsvärde	41 400 000	41 400 000	29 400 000	29 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	682	489	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	94,5	70,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 984	5 984	5 984	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 984	5 984	5 984	-
Sparande per kvm totalyta, kr	56	77	187	105
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	131	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	127	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	284	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,02	2,09	0,95	1,25
Räntekänslighet (%)	7,73	8,77	12,24	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 134 664 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativt resultat beror på större oförutsatta löpande renoveringskostnader i kombination med högre räntekostnader. Föreningen har under 2023 och 2024 höjt avgiften för att möta de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	18 515 000	-	-	18 515 000
Fond, yttre underhåll	1 497 960	-	104 184	1 602 144
Balanserat resultat	-2 254 862	-248 090	-104 184	-2 607 136
Årets resultat	-248 090	248 090	-128 413	-128 413
Eget kapital	17 510 008	0	-128 413	17 381 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 607 136
Årets resultat	-128 413
Totalt	-2 735 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	280 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 250
Balanseras i ny räkning	-2 983 299
	-2 735 549

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	951 455	844 280
Övriga rörelseintäkter	3	44 190	0
Summa rörelseintäkter		995 645	844 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-552 386	-718 936
Övriga externa kostnader	9	-58 656	-65 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 180	-162 180
Summa rörelsekostnader		-773 222	-946 374
RÖRELSERESULTAT		222 423	-102 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		210	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-351 046	-145 997
Summa finansiella poster		-350 836	-145 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-128 413	-248 090
ÅRETS RESULTAT		-128 413	-248 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	23 996 287	24 158 467
Summa materiella anläggningstillgångar		23 996 287	24 158 467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 996 287	24 158 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 842	0
Övriga fordringar	12	40 356	-302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	39 565	36 930
Summa kortfristiga fordringar		88 763	36 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		490 075	659 030
Summa kassa och bank		490 075	659 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		578 838	695 658
SUMMA TILLGÅNGAR		24 575 126	24 854 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 515 000	18 515 000
Fond för yttre underhåll		1 602 144	1 497 960
Summa bundet eget kapital		20 117 144	20 012 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 607 136	-2 254 862
Årets resultat		-128 413	-248 090
Summa fritt eget kapital		-2 735 549	-2 502 952
SUMMA EGET KAPITAL		17 381 595	17 510 008
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 995 080	6 995 080
Leverantörsskulder		56 091	205 607
Skatteskulder		1 769	1 181
Övriga kortfristiga skulder		6 860	10 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 731	131 330
Summa kortfristiga skulder		7 193 530	7 344 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 575 126	24 854 125

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 423	-102 093
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 180	162 180
	384 603	60 087
Erhållen ränta	210	0
Erlagd ränta	-347 906	-145 997
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 907	-85 910
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 135	-2 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-153 727	162 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-168 955	74 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-168 955	74 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	659 030	585 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	490 075	659 030

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vagnen, Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,76 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	740 746	694 476
Hysesintäkter, p-platser	42 000	42 000
Övriga intäkter	34 045	29 250
El	134 664	78 554
Summa	951 455	844 280

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Hysesintäkter, övrigt	4 059	0
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Elstöd	40 133	0
Summa	44 190	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 196	45 746
Städning	13 849	6 877
Övrigt	0	437
Besiktning och service	13 106	15 549
Trädgårdsarbete	799	0
Summa	68 950	68 609

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	59 674	52 535
Summa	59 674	52 535

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	32 250	175 816
Summa	32 250	175 816

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 216	14 502
Kabel-TV	31 216	23 888
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Summa	71 267	61 175

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	4 683	22 861
Revisionsarvoden	9 813	9 650
Ekonomisk förvaltning	44 160	32 747
Summa	58 656	65 258

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	351 002	145 976
Övriga räntekostnader	44	21
Summa	351 046	145 997

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 896 294	26 896 294
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 896 294	26 896 294
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 737 827	-2 575 647
Årets avskrivning	-162 180	-162 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 900 007	-2 737 827
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 996 287	24 158 467
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 556 294</i>	<i>5 556 294</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
Summa	41 400 000	41 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 356	-302
Summa	40 356	-302

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 268	2 370
Försäkringspremier	19 412	16 216
Kabel-TV	7 845	7 540
Förvaltning	11 040	10 804
Summa	39 565	36 930

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank		5,29 %	6 995 080	6 995 080
Summa			6 995 080	6 995 080
Varav kortfristig del			6 995 080	6 995 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 995 080 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 332	1 268
Städning	905	0
El	10 460	18 734
Uppvärmning	22 195	22 777
Utgiftsräntor	3 140	0
Vatten	3 156	0
Uppl kostn renhållningsavg	2 845	2 578
Förutbetalda avgifter/hyror	79 697	75 473
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 500
Summa	133 731	131 330

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

16 500 000

2022-12-31

16 500 000



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Meurling
Ordförande

Anna Elisabeth Petersson
Styrelseledamot

Jenö Nagel
Styrelseledamot

Markendag Olof
Styrelseledamot

Tova Lindh
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515987232

Dokument

ÅR 2023 Brf Vagnen i Lund
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-04-24 10:02:56 CEST (+0200) av Susanne
Andersson (SA)
Färdigställt 2024-04-24 18:52:15 CEST (+0200)

Initierare

Susanne Andersson (SA)
Simpleko
susanne.andersson@simpleko.se

Signerare

Anna Elisabeth Petersson (AEP)
annaibara@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Elisabeth Petersson"
Signerade 2024-04-24 10:36:49 CEST (+0200)

Fredrik Meurling (FM)
fredrik.meurling@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK MEURLING"
Signerade 2024-04-24 11:20:12 CEST (+0200)

Jenö Nagel (JN)
nagel.jeno@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenö Nagel"
Signerade 2024-04-24 11:41:07 CEST (+0200)

Olof Markendag (OM)
bjorkmarke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Markendag Olof"
Signerade 2024-04-24 10:34:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515987232

Tova Lindh (TL)
tovaerika@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOVA LINDH"
Signerade 2024-04-24 17:46:52 CEST (+0200)*

Jonathan Yarnold (JY)
jy@scaniarevisorer.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONATHAN YARNOLD"
Signerade 2024-04-24 18:52:15 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

