



Årsredovisning 2023

**Bostadsrättsföreningen
VAGNMAKAREN 2**

769612-9472

Styrelsen för Brf Vagnmakaren 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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.

- Målning av fönster på bottenvåningen
- Obligatorisk ventilationskontroll genomförd
- Skyddsrum iordningsställt

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Renovering av hissar 32A och 32B
- Åtgärd av läckande stuprör
- Åtgärd av bristfälligt värmesystem

Flerårsöversikt (belopp i tkr)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	2 632	2 454	2 464	2 491	2 378
Resultat efter finansiella poster	-780	-298	-222	452	368
Soliditet %	64,8	65,5	65,7	67,3	67,0
Balansomslutning	47 437	48 097	48 449	47 565	47 106

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	564 928
Årets resultat	-779 668
Disponibelt resultat	-214 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres

-214 740

Styrelsen ser inte att det är problematiskt att hantera förlusten då föreningen har ett positivt kassaflöde. Merparten av underskottet kan härledas till ökade räntekostnaderna. Föreningen har haft ett ackumulerat överskott sedan tidigare år. Med den ränteprognos som finns, i kombination med ökade avgifter, som beslutats för 2024, räknar föreningen med att kunna ha ett nollresultat under 2024.

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

Arsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter	2 372 841	=>	685,00
--------------------	-----------	----	--------

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.
Ta summan av årets resultat och avskrivningar och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta

Resultat + avskr	Yta	Sparande per kvadratmeter
201 008	3574	56

Räntekänslighet

Lån	Avgifter	Skuldkvot
16 000 000	2 632 412	6,08

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

Uppvärmning	398 208	
El	86 201	
Vatten	114 356	
	<u>598 765</u>	=> 167,53 SEK/kvm

Kassaflödesanalys

2023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat efter avskrivningar	-146 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, avskr fastighet inv delas upp	980 676
Finansiella intäkter	50 719
Finansiella utgifter	-683 594
Skatt	0
Förändring av rörelsekapital	0
Lager	0
Kortfristiga skulder	171 362
Kundfordringar	-54 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 251

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Försäljning maskiner	0
Förvärv maskiner	0
Försäljning värdepapper	0
Förvärv värdepapper	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Långfristiga skulder	0
Utdelningar	0
Nyemission	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0

Årets kassaflöde	318 251
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början (ingående kassa/bank)	2 110 970
---	------------------

Likvida medel vid årets slut (utgående kassa/bank)	2 429 221
---	------------------

RESULTATRAKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	2 454 152	2 632 412
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-1 313 124	-1 569 019
Ovriga kostnader		-280 626	-229 509
Avskrivningar på byggnad/inventarier	3,4	-980 676	-980 676
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<u>-2 574 426</u>	<u>-2 779 205</u>
Bruttoresultat		-120 274	-146 793
<i>Finansiella kostnader och intäkter</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 164	50 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 937	-680 409
Bankkostnader		-2 203	-3 185
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-177 976</u>	<u>-632 876</u>
Resultat efter finansiella kostnader/intäkter		-298 250	-779 668
Årets skatt		0	0
Årets Resultat		-298 250	-779 668

BALANSRAKNING PER	Not	2022-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	3	25 338 568	24 886 094
Mark		16 507 107	16 507 107
Inventarier	4	4 088 819	3 560 617
		<u>45 934 494</u>	<u>44 953 818</u>
Summa anläggningstillgångar		45 934 494	44 953 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 855	54 119
		<u>51 855</u>	<u>54 119</u>
Kassa och bank		2 110 970	2 429 220
Summa omsättningstillgångar		2 162 825	2 483 339
SUMMA TILLGÅNGAR		48 097 319	47 437 157
BALANSRAKNING PER			
		2022-12-31	2023-12-31
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		863 178	564 928
Årets resultat		-298 250	-779 668
Summa fritt eget kapital		<u>564 928</u>	<u>-214 740</u>
Summa eget kapital		31 510 794	30 731 126
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,8	16 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		138 228	199 047
Skatteskulder		125 076	132 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	323 220	374 726
		<u>16 586 525</u>	<u>16 706 031</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 097 319	47 437 157
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		2022-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		0	0

BOOKSLUTSKOMMENTARER 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

Inventarierna skrivs av med 20 % årligen.

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

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

Relining och fasadrenovering skrivs av på tio 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	2022-01-01	2023-01-01
		2022-12-31	2023-12-31
	Årsavgifter	2 260 163	2 372 841
	Hyror	105 208	116 884
	P-platser	82 500	95 850
	Ovrigt	6 281	46 837
		2 454 152	2 632 412
Not 2	Drift	2022-01-01	2023-01-01
		2022-12-31	2023-12-31
	Städning och renhållning	132 689	160 511
	Reparation och underhåll	166 705	367 273
	Uppvärmning	363 701	398 208
	El	119 732	86 201
	Vatten och avlopp	99 384	114 356
	Fastighetsförsäkring	47 604	50 229
	Kabel TV	161 856	175 976
	Förvaltningsarvoden	46 812	52 448
	Fastighetsskötsel	110 843	95 357
	Fastighetsskatt	63 798	68 460
		1 313 124	1 569 019

Not 3	Byggnad	2022-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 407 839	30 407 839
	Anskaffningar under året	0	0
	Försäljning / utrangering	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 407 839	30 407 839
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 616 797	-5 069 271
	Försäljning / utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-452 474	-452 474
	Ackumulerade utgående avskrivningar	-5 069 271	-5 521 745
	Utgående restvärde	25 338 568	24 886 094
	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	2022-12-31	2023-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 821 505	5 157 894
	Anskaffningar under året	1 336 389	0
	Försäljning / utrangering	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 157 894	5 157 894
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-540 873	-1 069 075
	Försäljning / utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-528 202	-528 202
	Ackumulerade utgående avskrivningar	-1 069 075	-1 597 277
	Utgående restvärde	4 088 819	3 560 617

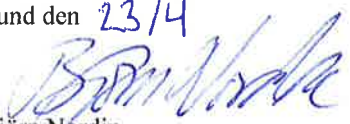
Not 5	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31
	Låneinstitut	Räntesats
	Ränteförändring	Belopp
	SEB 29440158	4,51% 2024-03-14 10 000 000
	SEB 29440204	4,51% 2024-03-14 5 000 000
	SEB 46922751	4,44% 2024-03-28 1 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	16 000 000

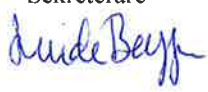
Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2023-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	160 782	202 612
	Upplupna räntekostnader	14 438	24 114
	Upplupna sociala kostnader	29 905	29 905
	Upplupna styrelse- och revisorsarvoden	118 095	118 095
	Ovriga interimsposter	0	0
		323 220	374 726

Not 7	Eget Kapital	2023-12-31		
		Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
	Ingående balans	30 945 866	0	0
	Ny insats			
	Balanserad vinst/förlust			564 928
	Årets resultat			-779 668
	<u>Utgående balans</u>	<u>30 945 866</u>	<u>0</u>	<u>-214 740</u>

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31
	Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	0

Lund den 23/4 2024


Björn Nordin
Ordförande


Linda Berggren
Sekreterare


Anna Svensson
Ledamot


Jens Ekberg
Ledamot


Anna Martell
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den

Mats Nilsson
Bostadsrättsföreningens revisor