

Styrelsen för  
BRF Vagnshjulet 24

769612-5652

Får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015

Innehåll:

sida

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerhet och ansvarsförbindelsen	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-12

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

### **Styrelsens sammansättning:**

Peter Lindqvist ordförande  
Davorin Sokic kassör / vice ordförande  
Jenny Karlsson sekreterare ledamot  
Max Sjölin fastighetstekniker ledamot  
Robert Sundin fastighetsansvarig ledamot  
Miroslav Doder fastighetstekniker ledamot t.o.m 2015-12-15

### **Revisor**

Björn Bengtsson auktoriserad revisor, PWC

### **Valberedning**

Anders Olsson

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Fastigheter och lägenhetsuppgifter**

Byggnaden, som uppfördes av Open House Produktion AB under 2005, har beteckningen Vagnshjulet 2. Föreningen förvärvade den 2005-11-01 tomträtt till fastigheten Vagnshjulet 2 av Open House Produktion AB.

Föreningens byggnader utgörs av två stycken fyravåningshus med 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 694 kvm. Till byggnaden hör också 23 stycken parkeringsplatser i garage.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ny avtalsperiod avseende tomträttsavgälden har ingåtts med Malmö stad. Ny avtalsperiod börjar 2016-01-01 och löper 10 år. Avgälden sänks från sek 281 951 till sek 193.968 kronor.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	4 st
2,5 rok	3 st
3 rok	18 st
3,5 rok	1 st
4 rok	6 st

### **Förvaltning**

Styrelsen handhar den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

328

## Föreningsfrågor

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar, samt bostadsrättstillägget för gemene medlem.

## Samfälligheter

Föreningen är medlem/ delägare i samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn som förvaltar allmänna ytor samt miljöstationen inom kvarteret Vagnmakarebyn. Övriga delägare är Brf 25, 26 och 27, samt Hyreshem i Malmö. Föreningen representeras av Davorin Sokic såsom ledamot.

Föreningen är även medlem/delägare i Annestads samfällighets förening som förvaltar sopsugsanläggningen för kvarteret Annestad. Föreningen representeras av Davorin Sokic såsom ledamot.

## Informationsbrev

Informationsbrev har skickats ut vid behov. Kallelse till städdagar har skett vid två tillfällen.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har det skett 7 lägenhetsöverlåtelse.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen tillämpar från och med 1 januari 2014 nya redovisningsprinciper, K2, vilket främst innebär att föreningen skriver av byggnaderna linjärt på 100 år, dvs man minskar värdet på byggnaderna lika mycket varje år.

Föreningen värmecentral drabbades av omfattande skada då blixten slog ner i Eons ställverk vilket gjorde att vårt system drabbades av en strömspik. Byte av styr & reglercentral byte av cirkulationspump, komponenter i pannan har skett pga denna skada. Byte av garagebelysning till LED armaturer. Byte av friskluftventiler, ventiler i samtliga lägenheter. Genomfört OVK besiktning. Föreningen firade 10-års jubileum med fest för medlemmarna. Trädäcket på plan två mellan husen har bytts ut.

## Flerårsöversikt

		2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	tkr	2 562	2 664	2 712	2 584
Resultat efter finansiella poster	tkr	187	-43	551	20
Soliditet	%	54,3	56,2	56,8	55,2

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-314 690
Årets resultat	186 782
<b>Totalt</b>	<b>-127 908</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	70 000
I ny räkning balanseras	-197 908
<b>Totalt</b>	<b>-127 908</b>



# RESULTATRÄKNING

2015

2014

(den 1 januari - 31 december, kr)

## Rörelsens intäkter:

Nettoomsättning (Not 1)	2 561 657	2 664 085
Övriga rörelseintäkter	76 453	-
Summa rörelseintäkter	<u>2 638 110</u>	<u>2 664 085</u>

## Rörelsens kostnader:

Driftkostnader (Not 2)	-826 538	-876 200
Övriga externa kostnader (Not 3)	-213 850	-222 011
Personalkostnader (Not 4)	-145 876	-132 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-742 988	-744 961
	<u>-1 929 252</u>	<u>-1 975 935</u>

## Rörelseresultat

708 858

688 150

## Finansiella poster:

Ränteintäkter och liknande resultatposter	13 388	23 407
Räntekostnader och liknande resultatposter (Not 5)	-535 464	-754 554
	<u>-522 076</u>	<u>-731 147</u>

## Årets resultat

186 782

-42 997

3,5

# BALANSRÄKNING

den 31 december, kr

2015

2014

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark (Not 6)

72 388 620

72 998 447

**Summa materiella**

**anläggningstillgångar**

**72 388 620**

**72 998 447**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 388 620**

**72 998 447**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

78 920

464 073

Övriga fordringar

10 384

21 492

Förutbetalda kostnader och upplupna  
intäkter (Not 7)

144 001

173 189

**Summa kortfristiga fordringar**

**233 755**

**658 754**

Kassa och Bank (Not 8)

2 138 289

1 662 434

**Summa omsättningstillgångar**

**2 372 044**

**2 321 188**

**Summa tillgångar**

**74 760 664**

**75 319 635**

3x



Ställda säkerheter (Not 12)

50 000 000

50 000 000

## **NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER**

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### **Underhåll/underhållsfond**

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut avseende resultatdisposition på föreningsstämma.

### **Värderingsprincip**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Byggnader 100 år

Avskrivningar redovisas från och med 2014 enligt K2, innebärande att man tillämpar linjär avskrivningsmetod.

33

## Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	2 409 300	2 514 493
Hyror, garage	130 000	149 500
Övriga ersättningar och intäkter	22 357	92
<b>Totalt</b>	<b>2 561 657</b>	<b>2 664 085</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Uppvärmning	-246 835	-222 719
El	-43 256	-45 321
Kabel-TV	-96 296	-92 934
Fastighetsförsäkring	-30 110	-26 490
Städning	-27 156	-26 627
Förbrukningsinventarier/material	-5 788	-7 385
Tomträttsavgäld	-281 947	-281 943
Underhållskostnad hissar och garageport	-16 838	-29 577
Reparation värmepanna	-9 928	-53 215
Övriga driftskostnader	-68 384	-89 989
<b>Totalt</b>	<b>-826 538</b>	<b>-876 200</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	-19 360	-19 360
Telefon-och datakommunikation	-8 459	-6 736
Samfällighetsförening	-143 750	-137 500
Revisionsarvode	-28 750	-28 718
Konsultarvode	-	-19 531
Övriga kostnader	-13 531	-10 166
<b>Totalt</b>	<b>-213 850</b>	<b>-222 011</b>

35



## Not 4 Personal

<b>Medelantalet anställda m.m.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kvinnor	0	1
Män	0	0
Totalt	0	1

<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner	-22 500	-13 200
Styrelsearvoden	-88 500	-88 550
Sociala kostnader	-34 876	-31 013
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	<b>-145 876</b>	<b>-132 763</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntekostnader, fastighetslån	-534 089	-752 676
Övriga kostnader	-1 375	-1 878
<b>Totalt</b>	<b>-535 464</b>	<b>-754 554</b>

## Not 6 Byggnader och mark

<b>Byggnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 772 000	74 772 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 772 000	74 772 000
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 778 241	-1 041 941
Årets avskrivning enligt plan	-737 300	-737 300
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-2 515 541	-1 778 241
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 256 459</b>	<b>72 993 759</b>

Taxeringsvärden, byggnader	26 400 000	26 400 000
----------------------------	------------	------------

	2015	2014
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	38 304	38 304
Årets anskaffningar	132 161	-
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<u>170 465</u>	<u>38 304</u>
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-32 616	-24 995
Årets avskrivning enligt plan	-5 688	-7 661
<i>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</i>	<u>-38 304</u>	<u>-32 616</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>133 161</b>	<b>5 688</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Fastighetsförsäkring	26 750	24 315
Fiber-TV	6 378	7 898
Tomträttsavgäld	96 984	140 976
Övrigt	13 889	-
<b>Totalt</b>	<b>144 001</b>	<b>173 189</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Affärskonto, SBAB	2 118 496	1 455 185
Checkkonto Handelsbanken	19 793	207 248
<b>Totalt</b>	<b>2 138 289</b>	<b>1 662 434</b>

## Not 9 Förändring eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 150 618	546 250	-201 694	-42 997	40 452 177
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:					
-Avsättning till yttre fond		70 000	- 70 000		
-Balanseras i ny räkning			-42 497	42 997	
Upplösning yttre fond		-34 526			-34 526
Årets resultat				186 782	186 782
Belopp vid årets utgång	40 150 618	581 724	-314 691	186 782	40 604 434

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Förfallo- datum	2015	2014
Handelsbanken rörlig 90 dagars ränta	0,75 %	Rörlig	8 516 750	8 516 750
Stadshypotek SHB 3 år	1,55 %	170930	13 626 800	13 626 800
Stadshypotek SHB 5 år	1,94 %	190930	11 573 450	11 853 450
<b>Totalt</b>			<b>33 717 000</b>	<b>33 997 000</b>

Årlig amortering sker med kr 280 000.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalda avgifter och hyror	-206 192	-628 362
Övrigt	-72 470	-63 720
<b>Totalt</b>	<b>- 278 662</b>	<b>- 692 082</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2015	2014
Fastighetsinteckningar	<u>50 000 000</u> 50 000 000	<u>50 000 000</u> 50 000 000

Bunkeflostrand den 2016-06-30



Peter Lindqvist

Ordförande



Jenny Karlsson

Sekreterare



Davorin Sokic  
V.ordförande  
Kassör




Max Sjölin  
Fastighetstekniker



Robert Sundin  
Fastighetsansvarig

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-07-22 och avviker från standardutformningen.



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 24, org.nr 769612-5652

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 24 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 24 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Anmärkning*

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt föreningens stadgar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 22 juli 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor