



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn tillsammans med BRF Vagnshjulet 25, BRF Vagnshjulet 26, BRF Vagnshjulet 27 samt Hyreshem i Malmö AB (Vagnmakarebyn 1 - 7). Föreningens andel är 12,5%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor och miljöhus inom området samt sköter vatten, sophantering och snöröjning inom nämnda område.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen "Annestads Samfällighet" som hanterar områdets sopsugsanläggning. Förutom de medlemmar som är med i Vagnmakarebyns samfällighetsförening är även BRF Bunkeflo 4 och BRF Bunkeflo 5 medlemmar i Annestads Samfällighet. Föreningens andel är 3,8%

Styrelsen

Christer Juntti	Vice ordförande
Kristina Engnér	Ledamot
Joseph Lindgren	Ledamot
Oliver Slavkovski	Ledamot
Caspian Svensson Tehranipour	Ledamot

Avflyttad November 2019

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Sofia Rasmark

Ordinarie Extern

Tönnerviks Horwath AB

Valberedning

Anne Lehmann Nielsen

Jan Svärd

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-13 med anledning av beslut om installation av solcellsanläggning samt inköp av ny panna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vagnshjulet 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via naturgas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 2 flerbostadshus.

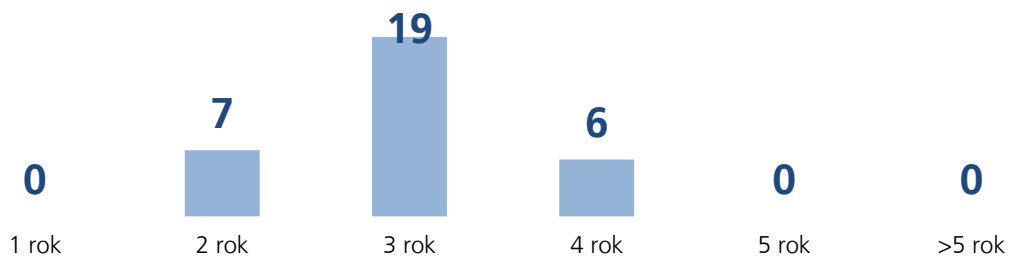
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 694 m², varav 2 694 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering av garaget	2019	
Uppfräschning av däck mellan huskropparna	2019	
Översyn / målning av blå träfasader.	2019	
Installation av solcellsanläggning	2019	Färdigställt i Januari 2020
Målning av trapphus	2019	
Radonmätning	2019	
Rensning av im-kanaler	2018	
Reparation / byte hängrännor	2018	
Byte av garageport	2017	
Tvätt och oljning av trädäck och trädetaljer	2017	
Översyn av papptaket	2017	
Stenläggning av markytor	2016	
Byte av passersystem	2016 - 2017	Färdigställt i Januari 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
TV och Internet	Telia
Hissar	Kone
VVS samt jour	Avloppsakuten
Service gaspanna	Secon
Trappstädning	KS Städ
Garageport	Kone

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och medel finns avsatta för framtida underhåll och investeringar så att avgiftshöjningar kan undvikas.

Ett av föreningens lån sattes om till betydligt lägre ränta än tidigare varför det innebär en besparing på 435.000 fördelat på de kommande 5 åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 982 673	3 783 803
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 344 596	2 435 980
Finansiella intäkter	10 696	11 962
Minskning kortfristiga fordringar	93 729	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 012
	2 449 020	2 477 954
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 477 380	1 391 670
Finansiella kostnader	470 750	500 566
Ökning av materiella anläggningstillgångar	209 374	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	106 848
Minskning av långfristiga skulder	280 000	280 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 561	0
	3 456 065	2 279 084

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

2 975 629

3 982 673

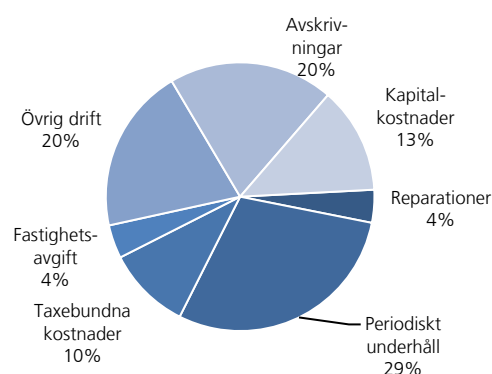
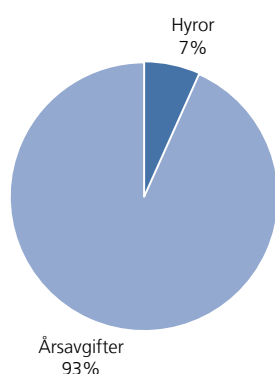
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 007 044

198 870

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett flertal större underhållsarbeten har genomförts under året till exempel;

- utbyte av skadade brädor samt målning av blå trädetaljer på fasaderna.
- uppfräschning av innergården,
- invändig isolering av garageväggar på gavlarna
- målning av trapphus.
- Pannan havererade under sommaren och fick bytas till ny pannanläggning som togs i drift i Oktober.

Beslut togs vid extrastämma om installation av solcellsanläggning som kommer att täcka ca 75% av elbehovet för gemensamma utrymmen och hissar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	810	828	848	860
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 100	12 204	12 308	12 438
Elkostnad/m ² totalyta	31	25	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	94	101	95	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	186	185	163
Soliditet (%)	55	55	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 323	-219	-218	-183
Nettoomsättning (tkr)	2 341	2 392	2 518	2 485

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 694 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 865 818	0	0	40 865 818
Upplåtelseavgifter	279 800	0	0	279 800
Fond för yttre underhåll	360 699	70 000	-99 875	390 574
S:a bundet eget kapital	41 506 317	70 000	-99 875	41 536 192
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-527 797	-70 000	-119 350	-338 447
Årets resultat	-1 322 702	-1 322 702	219 225	-219 225
S:a ansamlad förlust	-1 850 499	-1 392 702	99 875	-557 672
S:a eget kapital	39 655 818	-1 322 702	0	40 978 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 322 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-457 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-70 000</u>
summa balanserat resultat	-1 850 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>360 699</u>
-1 489 800

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 340 796	2 392 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 800	43 742
Summa rörelseintäkter		2 344 596	2 435 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 292 562	-1 198 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 065	-98 097
Personalkostnader	Not 6	-89 752	-95 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-729 863	-774 932
Summa rörelsekostnader		-3 207 243	-2 166 601
RÖRELSERESULTAT		-862 647	269 379
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 696	11 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 750	-500 566
Summa finansiella poster		-460 055	-488 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 322 702	-219 225
ÅRETS RESULTAT		-1 322 702	-219 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 329 558	70 059 421
Pågående byggnation	Not 9	209 374	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 538 932	70 059 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 538 932	70 059 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 932	2 932
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	721 071	850 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	295	246
Summa kortfristiga fordringar		724 298	853 993
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 295 550	3 266 628
Summa kassa och bank		2 295 550	3 266 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 019 848	4 120 621
SUMMA TILLGÅNGAR		72 558 780	74 180 042

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 145 618	41 145 618
Fond för yttre underhåll	Not 13	360 699	390 574
Summa bundet eget kapital		41 506 317	41 536 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-527 797	-338 447
Årets resultat		-1 322 702	-219 225
Summa fritt eget kapital		-1 850 499	-557 672
SUMMA EGET KAPITAL		39 655 818	40 978 520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 800 250	24 080 250
Summa långfristiga skulder		23 800 250	24 080 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 796 750	8 796 750
Leverantörsskulder		45 187	59 552
Skatteskulder		86 848	84 864
Övriga skulder		11 500	11 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	162 427	168 607
Summa kortfristiga skulder		9 102 712	9 121 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 558 780	74 180 042

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	4 år	4 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 181 267	2 231 866
Hyror garage	156 750	157 750
Avgift andrahandsuthyrning	2 713	2 635
Öresutjämning	67	-13
	2 340 796	2 392 239

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	3 800	3 188
Övriga intäkter	0	40 554
	3 800	43 742

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 928	26 996
	Sotning	0	2 193
	Hissbesiktning	6 253	3 510
	Myndighetstillsyn	6 111	0
	Gemensamma utrymmen	459	13 677
	Gård	319	861
	Serviceavtal	9 225	11 595
	Förbrukningsmateriel	16 788	2 213
	Teleport/hissanläggning	6 480	6 156
	Fordon	0	398
		75 563	67 599
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	150
	Tvättstuga	2 295	0
	Entré/trapphus	0	3 494
	Lås	431	9 961
	VVS	4 858	0
	Värmeanläggning/undercentral	26 328	5 000
	Ventilation	15 784	14 425
	Elinstallationer	0	6 602
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 278
	Hiss	18 022	72 320
	Garage/parkering	78 824	0
		146 542	116 231
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	236 748	0
	Värmeanläggning	680 000	0
	Tak	0	99 875
	Mark/gård/utemiljö	160 735	0
		1 077 483	99 875
	Taxebundna kostnader		
	El	82 888	68 652
	Gas	254 530	270 972
	Vatten	35 240	0
		372 658	339 624
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 604	37 234
	Tomträttsavgäld	193 968	193 968
	Samfällighetsavgift	94 880	150 000
	Bredband	145 528	150 764
		471 980	531 966
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 337	42 784
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 292 562	1 198 079

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	12 173	7 205
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 106	15 625
	Föreningskostnader	1 409	7 629
	Styrelseomkostnader	744	60
	Fritids- och trivselkostnader	4 679	0
	Förvaltningsarvode	49 866	48 336
	Administration	5 148	2 694
	Konsultarvode	0	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
	OBS konto	0	-802
		95 065	98 097

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 200	67 200
	Löner	0	5 740
	Kostnadsersättningar	293	0
	Sociala kostnader	17 259	22 554
		89 752	95 494

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	729 863	729 863
	Inventarier	0	45 068
		729 863	774 932

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 772 000	74 772 000
	Utgående anskaffningsvärde	74 772 000	74 772 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 712 579	-3 982 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-729 863	-729 863
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 442 442	-4 712 579
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 329 558	70 059 421
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	10 600 000
		49 800 000	41 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 800 000	41 600 000
		49 800 000	41 600 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	209 374	0
		209 374	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 465	170 465
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 465	170 465
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-170 465	-125 397
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-45 068
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-170 465	-170 465
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 239	134 358
	Klientmedel hos SBC	680 079	716 045
	Fordringar	9 800	411
	Fordringar kreditfakturer	953	0
		721 071	850 814

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Ränteintäkter SBAB	295	246		
		295	246		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	390 574	437 540		
	Reservering enligt stadgar	70 000	70 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 875	-116 966		
	Vid årets slut	360 699	390 574		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,660 %	13 626 800	13 626 800	2022-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	10 453 450	10 733 450	2024-09-30
	Handelsbanken	0,800 %	8 516 750	8 516 750	rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		32 597 000	32 877 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 796 750	-8 796 750	
			23 800 250	24 080 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 197 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	189	497
	Avgifter och hyror	162 238	168 110
		162 427	168 607
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT		

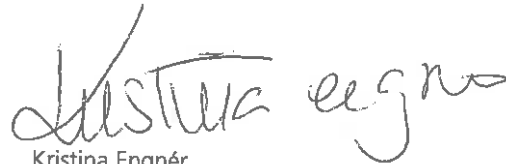
Installation av solcellsanläggning under Januari / Februari
Inköp av två cykelgarage vardera rymmande 6 cyklar för att avlasta cykelhuset.

Styrelsens underskrifter

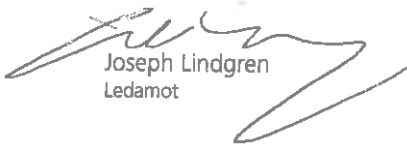
BUNKEFLOSTRAND den 15 / 4 2020



Christer Juntti
Ordförande



Kristina Engnér
Ledamot



Joseph Lindgren
Ledamot



Oliver Slavkovski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Hanna Sofia Rasmark
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vagnshjulet 24
Org.nr. 769612-5652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vagnshjulet 24 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vagnshjulet 24 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 maj 2020



Hanna Rasmård

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE