



Styrelsen för Brf Vagnmakaren nr 7

Org.nr: 716407-0315

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vagnmakaren nr 7 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vagnmakaren nr 7 är en bostadsrättsförening med 26 lägenheter, alla ca 35 kvadratmeter stora. Vi är en ung förening med god gemenskap och det är mestadels studenter som bor här. Även styrelsen är ung och det finns goda möjligheter till engagemang. Vi har en trevlig innergård med grill som används flitigt på sommaren. Även festlokal och bastu är uppskattade av våra medlemmar. Vi har två städdagar per år där alla medlemmar förväntas delta. Föreningen hyr ut källarlokalen till föräldrakooperativet förskolan Äppet.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1962 på fastigheten Vagnmakaren 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 19 F i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	26	892
	26	892

Lokaler, bostadsrätt	1	167
----------------------	---	-----

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-30.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Johan Tarukoski	ordförande	2023
Olle Höglund	kassör	2023
Natalie Hallén	sekreterare	2023
Alice Hedin	suppleant	2023

Av föreningen vald revisor har varit Tobias Lindgren och Fredrik Bjerre samt Hjalmar Held Jakobsson som revisorssuppleant.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
COM HEM AB	kabel-TV
COM HEM AB	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Seniorarbetsglädje AB	underhållsplansavtal
Lunds Renhållningsverk	renhållning
VA SYD	vatten



Thulins El elinstallationer
PK Rör AB VVS

Länsförsäkringar fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Pågående OVK väntas bli klar 2023.

Nya installerade lampor i gångarna samt utanför entréerna.

Två nya tvättmaskiner och en ny torktrumlare har installerats.

Nya tvättställ samt luddfilter i tvättstugan.

Kommande underhåll

Kommande åtgärder gällande ventilationen i lägenheterna efter att besiktning gjorts i samband med OVK.

Laga de förstörda lamporna och ny genomgång av samtliga lampor på första våningsplanet.

Övrigt

Hyseslokalen är ute till försäljning.

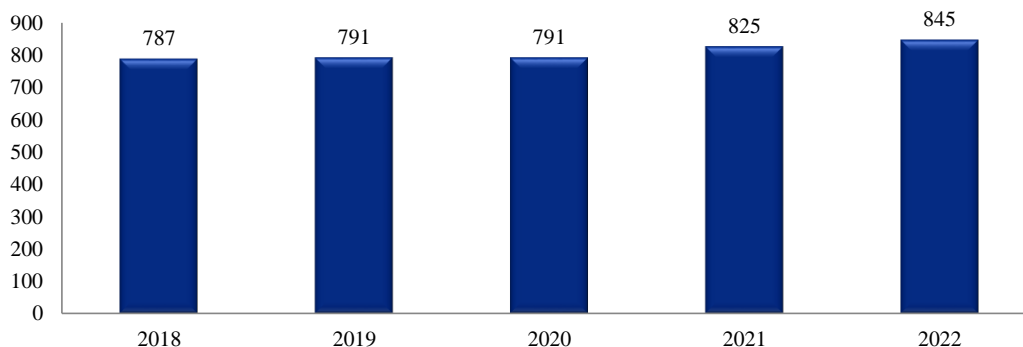
Nytt skötselavtal är tecknat med Seniorarbetsglädje.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 845 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visar att det finns behov av att justera upp avgiften pga framförallt ökad kostnad för el och lagstadgade besiktningar.

Styrelsen kommer föreslå en ökning av avgiften med 15 %.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3.903.450 kr. Under året har föreningen amorterat 79.664 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	794	790	1 354	898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-131	-31	60	200
Eget kapital, tkr	1 374	1 504	1 535	1 368
Taxeringsvärde, tkr	26 187	13 862	13 862	13 862
-varav byggnad, tkr	16 331	7 924	7 924	7 924
Soliditet, %	25%	27%	27%	24%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	845	791	791	791
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 376	4 555	4 555	4 036
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	15%	29%	29%	31%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	115	101	151	74

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	514 800	21 400	112 632	886 665	-31 009	1 504 488
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-31 009	31 009	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Årets resultat					-130 567	-130 567
Belopp vid årets utgång	514 800	21 400	112 632	855 656	-130 567	1 373 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	855 656
Årets resultat	-130 567
Summa till stämmans förfogande	725 090

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	725 090
-------------------------	---------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	793 597	789 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	456	26 550
Summa rörelseintäkter		794 053	816 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-707 856	-637 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-11 688	-46 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-15 797	-15 797
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 937	-89 747
Summa rörelsekostnader		-838 278	-790 042
Rörelseresultat		-44 225	26 134
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 341	-57 143
Summa finansiella poster		-86 341	-57 143
Årets resultat		-130 567	-31 009



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

4 420 265	4 259 401
-----------	-----------

Summa materiella anläggningstillgångar

4 420 265	4 259 401
-----------	-----------

Summa anläggningstillgångar

4 420 265	4 259 401
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

3 678 1 163

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 12 975 12 147

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 23 176 21 386

Summa kortfristiga fordringar

39 829	34 696
--------	--------

Kassa och bank

Bank

Not 11 990 767 1 355 006

Summa kassa och bank

990 767	1 355 006
---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 030 596	1 389 702
------------------	------------------

Summa tillgångar

5 450 861	5 649 102
------------------	------------------



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	514 800	514 800
Reservfond	21 400	21 400
Fond för yttre underhåll	112 632	112 632
Summa bundet eget kapital	648 832	648 832

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	855 656	886 665
Årets resultat	-130 567	-31 009
Summa fritt eget kapital	725 090	855 656

Summa eget kapital

1 373 922	1 504 488
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 823 786	3 903 450
Summa långfristiga skulder		3 823 786	3 903 450

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		79 664	79 664
Leverantörsskulder		47 280	39 314
Aktuell skatteskuld	Not 13	6 937	3 915
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	12 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	119 272	106 043
Summa kortfristiga skulder		253 153	241 164

Summa skulder

4 076 939	4 144 614
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 450 861	5 649 102
------------------	------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	753 480	735 540
	Årsavgifter lokaler	0	14 344
	Hysesintäkt lokaler	0	700
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	31 200	31 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 917	7 842
		<u>793 597</u>	<u>789 626</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	456	26 550
		<u>456</u>	<u>26 550</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-14 389	-12 609
	El	-184 445	-133 996
	Uppvärmning	-179 880	-185 139
	Vatten	-47 635	-46 136
	Renhållning	-22 818	-22 809
	TV, bredband, iptelefoni	-74 300	-73 060
	Obligatoriska besiktningar	-58 219	-18 750
	Förvaltningskostnader	-58 115	-43 530
	Försäkringar	-11 880	-9 792
	Fastighetsskatt	-53 984	-90 942
	Övriga driftskostnader	-2 191	-1 110
		<u>-707 856</u>	<u>-637 872</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-1 450	-5 981
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 238	-10 607
	Konsulter	0	-30 038
		<u>-11 688</u>	<u>-46 625</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-12 498	-12 498
	Sociala avgifter	-3 299	-3 299
		<u>-15 797</u>	<u>-15 797</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-102 937	-89 747
		<u>-102 937</u>	<u>-89 747</u>

**Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 936 113	7 936 113
Årets investering byggnader	263 801	0
Ingående anskaffningsvärde mark	264 521	264 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 464 435	8 200 634

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 941 234	-3 851 487
Årets avskrivningar byggnader	-102 937	-89 747
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 044 171	-3 941 234

Utgående redovisat värde 4 420 265 4 259 401

Redovisade värden byggnader 4 155 744 3 994 880
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	7 924 000
		16 331 000	9 856 000	26 187 000	13 862 000

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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	12 975	12 147
	12 975	12 147

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	3 018	2 824
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 158	18 562
	23 176	21 386

Not 11 Bank

Handelsbanken	990 767	1 355 006
	990 767	1 355 006

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		1,39%	2024-11-10	1 086 312	14 000
Stadshypotek AB		3,90%	2025-06-30	1 725 000	50 000
Stadshypotek AB		3,24%	2025-06-01	669 888	7 164
Stadshypotek AB		1,02%	2025-03-30	283 500	7 000
Stadshypotek AB		0,99%	2025-04-30	138 750	1 500
				3 903 450	79 664

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 823 786**



Nästa års amortering av långfristig skuld	79 664
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	79 664
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	318 656
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 505 130
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	6 937	3 915
	6 937	3 915

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	12 228
	0	12 228

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 996	50 212
Förutbetalda årsavgifter och hyror	66 276	55 831
	119 272	106 043

____/____ 2023

.....
Johan Tarukoski.....
Natalie Hallén.....
Olle Häglund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
Tobias Lindgren

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Fredrik Bjerre

Revisor vald av föreningsstämman