

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vagnshjulet 24



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vagnshjulet 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2013 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 2011-02-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vagnmakarebyn samt Annestad. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar allmänna ytor, miljöstation, vattentillförsel samt sopsugsanläggning..

##### Styrelsen

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Andrew Goodwin            | Ledamot |
| Therese Holm              | Ledamot |
| Jacob Judice              | Ledamot |
| Bo Christer Juntti        | Ledamot |
| Caspian Svensson Eslamnia | Ledamot |
| Tehranipour               |         |

Michael Paerremand Gregersen      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Hanna Sofia Rasmark      Ordinarie Extern      Tönnerviks Horwath AB

### Valberedning

Anne Lehmann Nielsen  
Jan Svärd

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-08-13. Ajournerad stämma med anledning av att årsredovisningen för 2015 var ej färdigställd.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte  |
|----------------------|---------|-------|
| 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.

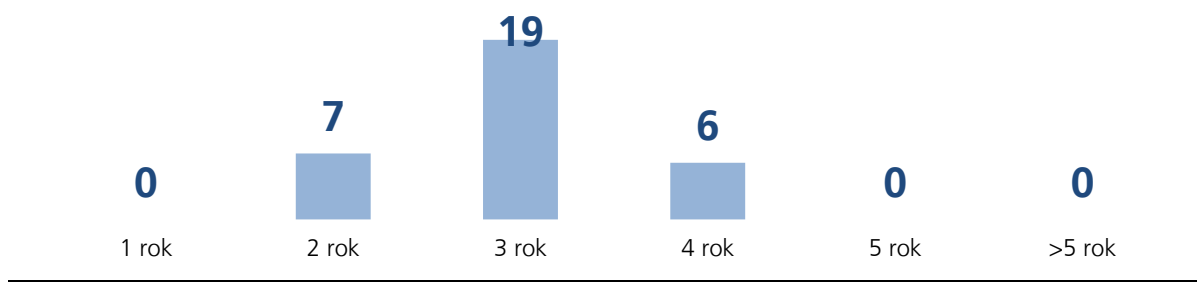
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 694 m<sup>2</sup>, varav 2 694 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                             | År          | Kommentar                   |
|----------------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Byte av passersystem                         | 2016 - 2017 | Färdigställt i januari 2017 |
| Stenläggning av markytor                     | 2016        |                             |
| Planerat underhåll                           | År          |                             |
| Översyn av papptaket                         | 2017        |                             |
| Tvätt och oljning av trädäck och trädetaljer | 2017        |                             |
| Byte av garageport                           | 2017        |                             |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Övrig information

Då gaspannan börjar bli till åren och förmodligen inte har maximal verkningsgrad ska en energiutredning starta under 2017 med avsikt att undersöka alternativa energikällor för uppvärmning och varmvatten.

Man ska också undersöka om det kan finnas möjlighet att göra en gemensam investering typ "fjärrvärmecentral" tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i samfälligheten.

Även alternativet att koppla in sig på bergvärmeanläggningen sin Riksbyggen uppför ska undersökas och utvärderas.

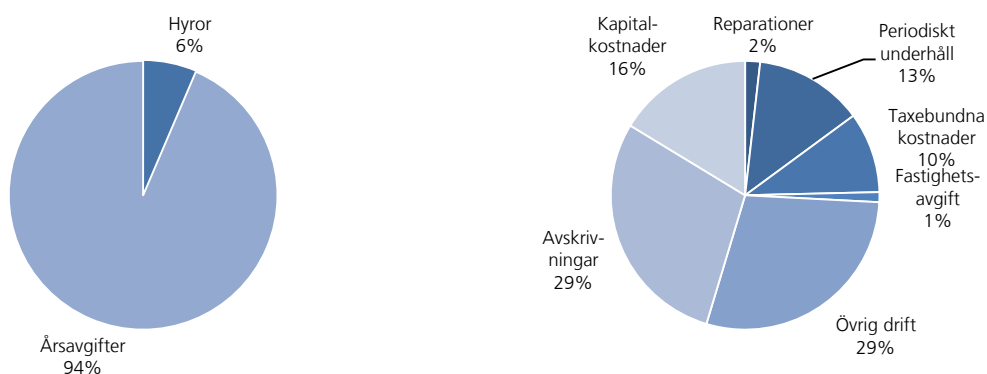
## Föreningens ekonomi

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

Med underlag av den uppdaterade underhållsplanen kan styrelsen komma att besluta om en eventuell avgiftssänkning.

Man bör dock ha i åminnelse att det flaggas för kommande räntehöjningar och föreningen är relativt högt belånad varför även moderata räntehöjningar får stor effekt.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Då ny ordförande valdes vid stämman den 30 juni valde alla övriga medlemmar i den sittande styrelsen att ställa sina platser till förfogande.

En helt ny styrelse valdes därför och de nyvalda ledamöterna övertog styrelseansvaret den 30 Augusti.

Under året har rabatter lagts igen och marken på östra och västra gavlarna har stensatts.

Ett nytt passersystem som ersatte den gamla defekta porttelefonianläggningen har installerats och slutmontaget avslutades den 5 januari 2017.

Under året har informationsbrev skickats ut till medlemmarna vid behov.

Föreningen har haft 2 städdagar, den 21 Maj och den 8 Oktober.

I samband med den ajournerade stämman den 13 augusti bjöd föreningen medlemmarna på kräftor med tilltugg.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:45

Tillkommande medlemmar:4

Avgående medlemmar:4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:45

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2016   | 2015   | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 860    | 0      | 0     | 0     |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 438 | 12 516 | 0     | 0     |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16     | 0      | 0     | 0     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 163    | 0      | 0     | 0     |
| Soliditet (%)                            | 54     | 54     | 57    | 55    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -183   | 187    | -43   | 551   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 485  | 2 562  | 2 664 | 2 712 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 694 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 40 150 618                 | 0                        | 0                                                                      | 40 150 618                 |
| Fond för yttre underhåll       | 721 724                    | 140 000                  | 0                                                                      | 581 724                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>40 872 342</b>          | <b>140 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>40 732 342</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -267 908                   | -140 000                 | 186 782                                                                | -314 690                   |
| Årets resultat                 | -183 412                   | -183 412                 | -186 782                                                               | 186 782                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-451 320</b>            | <b>-323 412</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-127 908</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>40 421 022</b>          | <b>-183 412</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>40 604 434</b>          |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | -183 412        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -197 908        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -70 000         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-451 320</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 354 184        |
| <b>att i ny räkning överförs</b>         | <b>-97 136</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2016              | 2015              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 484 902         | 2 561 657         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 11 961            | 76 453            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 496 863</b>  | <b>2 638 110</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 310 892        | -921 264          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -81 297           | -119 124          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -79 362           | -145 876          |
| Avskrivning anläggningstillgångar                | Not 7 | -779 927          | -742 988          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 251 478</b> | <b>-1 929 252</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>245 385</b>    | <b>708 858</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 11 505            | 13 388            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -440 303          | -535 464          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-428 798</b>   | <b>-522 076</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-183 412</b>   | <b>+186 782</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-183 412</b>   | <b>+186 782</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 71 519 148        | 72 256 459        |
| Maskiner och inventarier                      | Not 9  | 89 545            | 132 161           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>71 608 693</b> | <b>72 388 620</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>71 608 693</b> | <b>72 388 620</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 5 533             | 78 920            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 725 260           | 10 834            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 0                 | 144 001           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>730 793</b>    | <b>233 755</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 254 666         | 2 138 289         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 254 666</b>  | <b>2 138 289</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 985 459</b>  | <b>2 372 044</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>74 594 152</b> | <b>74 760 664</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |        | 40 150 618        | 40 150 618        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12 | 721 724           | 581 724           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>40 872 342</b> | <b>40 732 342</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |        | -267 908          | -314 690          |
| Årets resultat                                 |        | -183 412          | 186 782           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-451 320</b>   | <b>-127 908</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>40 421 022</b> | <b>40 604 434</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13 | 33 227 000        | 33 437 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>33 227 000</b> | <b>33 437 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13 | 280 000           | 280 000           |
| Leverantörsskulder                             |        | 259 584           | 78 360            |
| Skatteskulder                                  |        | 59 936            | 0                 |
| Övriga skulder                                 |        | 154 019           | 82 208            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15 | 192 592           | 278 662           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>946 131</b>    | <b>719 230</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>74 594 152</b> | <b>74 760 664</b> |

# Tilläggsupplysningar

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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 | 2016   | 2015   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |
| Inventarier   | 4 år   | 0      |

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2016             | 2015             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 317 402        | 2 409 300        |
| Hyror bostäder             | 21 000           | 0                |
| Hyror garage               | 138 000          | 130 000          |
| Övriga debiterade avgifter | 5 200            | 22 357           |
| Pantsättning               | 3 300            | 0                |
|                            | <b>2 484 902</b> | <b>2 561 657</b> |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2016          | 2015     |
|-----------------------|---------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 11 760        | 0        |
| Försäkringsersättning | 201           | 0        |
|                       | <b>11 961</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Städning entreprenad                   | 25 490           | 27 156         |
|              | Hissbesiktning                         | 5 941            | 0              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 446            | 5 788          |
|              |                                        | <b>34 877</b>    | <b>32 944</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Hyreslägenheter                        | 8 933            | 0              |
|              | Lokaler                                | 12 020           | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 656              | 0              |
|              | Lås                                    | 1 438            | 0              |
|              | VVS                                    | 3 125            | 0              |
|              | Hiss                                   | 15 435           | 16 838         |
|              | Garage/parkering                       | 8 107            | 0              |
|              | Värmepanna                             |                  | 9 928          |
|              |                                        | <b>49 714</b>    | <b>26 766</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Byggnad                                | 122 250          | 0              |
|              | Hyreslägenheter                        | 6 269            | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 8 765            | 0              |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon           | 216 900          | 0              |
|              |                                        | <b>354 184</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 42 925           | 43 256         |
|              | Gas                                    | 217 413          | 246 835        |
|              |                                        | <b>260 338</b>   | <b>290 091</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 62 726           | 30 110         |
|              | Tomträttsavgäld                        | 290 952          | 281 947        |
|              | Samfällighetsavgift                    | 118 750          | 143 750        |
|              | Kabel-TV                               | 107 429          | 96 296         |
|              |                                        | <b>579 857</b>   | <b>552 103</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>31 922</b>    | <b>19 360</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 310 892</b> | <b>921 264</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2016</b>      | <b>2015</b>    |
|              | Representation                         | 2 258            | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation            | 2 447            | 8 459          |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 29 500           | 28 750         |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 675              | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                     | 15 334           | 0              |
|              | Administration                         | 11 044           | 0              |
|              | Korttidsinventarier                    | 9 139            | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 9 500            | 0              |
|              | Övriga driftkostnader                  | 1 400            | 81 915         |
|              |                                        | <b>81 297</b>    | <b>119 124</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 59 065            | 88 500            |
|              | Löner                                         | 2 000             | 22 500            |
|              | Sociala kostnader                             | 18 297            | 34 876            |
|              |                                               | <b>79 362</b>     | <b>145 876</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2016</b>       | <b>2015</b>       |
|              | Byggnad                                       | 737 311           | 737 300           |
|              | Inventarier                                   | 42 616            | 38 304            |
|              |                                               | <b>779 927</b>    | <b>775 604</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 74 772 000        | 74 772 000        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>74 772 000</b> | <b>74 772 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -2 515 541        | -1 778 241        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -737 311          | -737 300          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-3 252 852</b> | <b>-2 515 541</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>71 519 148</b> | <b>72 256 459</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 31 000 000        | 21 400 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 10 600 000        | 5 000 000         |
|              |                                               | <b>41 600 000</b> | <b>26 400 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 41 600 000        | 26 400 000        |
|              |                                               | <b>41 600 000</b> | <b>26 400 000</b> |

| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                         | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 170 465           | 170 465           |
|               | Nyanskaffningar                                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>170 465</b>    | <b>170 465</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -38 304           | -38 304           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -42 616           | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-80 920</b>    | <b>-38 304</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>89 545</b>     | <b>132 161</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                             | 9 705             | 10 834            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 715 555           | 0                 |
|               |                                                         | <b>725 260</b>    | <b>10 834</b>     |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Fastighetsförsäkring                                    | 0                 | 26 750            |
|               | Fiber-TV                                                | 0                 | 6 378             |
|               | Tomträttsavgäld                                         | 0                 | 96 984            |
|               | Övrigt                                                  | 0                 | 13 889            |
|               |                                                         | <b>0</b>          | <b>144 001</b>    |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 581 724           | 546 250           |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 70 000            | 0                 |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 70 000            | 70 000            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | 0                 | -34 526           |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>721 724</b>    | <b>581 724</b>    |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek                                   | 1,550 %                         | 13 626 800                   | 13 626 800                   | 2017-09-30                       |
| Stadshypotek                                   | 1,930 %                         | 11 363 450                   | 11 573 450                   | 2019-09-30                       |
| Handelsbanken                                  | 0,750 %                         | 8 516 750                    | 8 516 750                    | rörlig                           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>33 507 000</b>            | <b>33 717 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -350 000                     | -280 000                     |                                  |
|                                                |                                 | <b>33 157 000</b>            | <b>33 437 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 037 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000        | 50 000 000        |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt avtal har träffats med Telia för internet och kabel-tv. Installation av detta skedde den 24 januari 2017.

Då den gamla garageporten kräver stort underhåll och därmed höga kostnader har en ny port installerats under februari 2017. Leverantör är Kone som därmed tar över serviceavtalet från Portsystem 2000.

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|--------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Ränta                                           | 15 969         | 0              |
|        | Förut betalda avgifter o hyror                  | 176 623        | 206 192        |
|        | Övriga poster                                   | 0              | 72 470         |
|        |                                                 | <b>192 592</b> | <b>278 662</b> |

---

## Styrelsens underskrifter

---

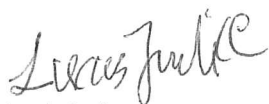
BUNKEFLOSTRAND den 5 / 5 2017



Andrew Goodwin  
*Ledamot*



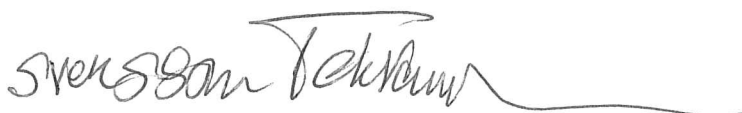
Therese Holm  
*Ledamot*



Jacob Judice  
*Ledamot*



Bo Christer Juntti  
*Ledamot*



Caspian Svensson Eslamnia Tehranipour  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



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 2016.

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 2016 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 juli 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 23 maj 2017



Hanna Rasmak

Auktoriserad revisor