

Årsredovisning för

BF Wasa

725000-0754

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Wasa, 725000-0754, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1925. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att huvudsakligen för sina medlemmar tillhandahålla bostadslägenheter i föreningens hus i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 tog föreningen fram en långsiktig plan för periodiskt underhåll. Vi följer löpande planen och under 2023 har föreningen färdigställt målningen av posthusen som inleddes under 2022. Under året har också tegeltaken lagts om på posthusen. Läggnig av nytt golv i trapphus, Lagergrensgatan 29, har inletts under året och kommer att färdigställas under 2024.

Bidrag har erhållits från Naturvårdsverket för uppförande av laddstolpar till elbilar. Bidrag har erhållits med ca 135 tkr motsvarande 50 % av totala investeringskostnaden.

Föreningen har sökt och erhållit elstöd med 65 tkr.

Föreningen har placerat 500 tkr av vår likviditet på ett placeringskonto i Handelsbanken. Räntan är f n 3,8 %.

Föreningens hemsida hittas på www.egrannar.se/bfwasa. Målsättningen är att så mycket som möjligt av kommunikation mellan styrelse och medlemmar ska gå via hemsidan och alla som inte registrerat sig uppmanas att göra detta för att kunna få del av den information som finns där.

Föreningen har flera lån med olika bindningstider. Föreningen har under 2023 haft flera lån där bindningstiden gått ut med en kraftigt höjd ränta som en följd därav. På lån som omsatts har vi i samtliga fall 90 dagars bindningstid då styrelsen bedömt att det inte varit rätt tillfälle att binda våra lån på längre bindningstider. Ytterligare några lån kommer att sättas om under 2024. Genomsnittsräntan för föreningens lån under 2023 har varit 2,75 % (f å 1,43 %).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kolonien 1, Kolonien 2 och Kolonien 3.

Antal lägenheter: 46
Total boyta: 3 037 kvm

Taxeringsvärde:	2023	2022
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	18 600 000	18 600 000
Summa	44 600 000	44 600 000

Framtida underhåll

I föreningens underhållsplan ligger för 2024 inga större arbeten inplanerade.

Ekonomi

Föreningen redovisar en vinst för 2023 på 50 tkr (f å förlust 8 tkr). Föreningens kostnader har ökat år från år. Under 2023 har vi haft en inflationsutveckling som gjort att alla kostnader har ökat. Kostnaden för fjärrvärme ökade med 13 % och räntekostnaden har, som framgår ovan, också ökat. Snöröjning är

också en post som ökat beroende på den vinter som varit. Positivt är att elkostnaden har sjunkit dels på grund av lägre pris 2023 jämfört med 2022 men också genom att vi sparat på el och sänkt förbrukningen med ca 13 %. Förhoppningsvis har vi nått en räntetopp just nu och förhoppningar finns att räntorna kommer att sänkas under senare delen av 2024.

Föreningens likviditet är fortsatt god, se Flerårsöversikten nedan.

Styrelsen har fastställt en budget för 2024. Styrelsens har beslutat om höjning av avgift för 2024 med 4 % samt höjning av parkeringsavgifterna med 50 kronor per månad. Budgeterat resultat uppgår till 23 tkr efter avskrivningar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Perolof Andersson, ordförande

Annika Lindeflod, vice ordförande

Eva Dolk, sekreterare

Per Lundgren

Dino Fikic

Suppleanter:

Per Rahnel

Johnny Regard

Stefan Karlsson

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 251 398	2 096 219	2 003 985	1 969 804
Rörelseresultat	247 564	107 164	227 587	185 802
Resultat efter finansiella poster	50 270	-8 259	121 982	78 286
Soliditet, %	4	3	3	2
Likviditet %	266	271	297	173
Räntekostnader per kvm	72	38	35	35
Skuldsättning per kvm	2 615	2 645	2 689	2 740
Sparande per kvadratmeter	120			
Räntekänslighet	4			
Energikostnader per kvadratmeter	260			
Årsavgifternas andel av totala intäkter %	84			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 016		197 337
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			50 270
Vid årets slut	60 016		247 607

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 247 607, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	197 337
årets resultat	50 270
Totalt	<hr/> 247 607
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<hr/> 247 607
Summa	<hr/> 247 607

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 251 398	2 096 219
Summa rörelseintäkter		2 251 398	2 096 219
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 602 302	-1 615 907
Personalkostnader	3	-80 192	-80 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 544	-292 548
Summa rörelsekostnader		-1 996 038	-1 989 055
Rörelseresultat		255 360	107 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 581	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-219 671	-115 447
Summa finansiella poster		-205 090	-115 423
Resultat efter finansiella poster		50 270	-8 259
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		50 270	-8 259
Skatter			
Årets resultat		50 270	-8 259

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 456 713	7 548 613
Inventarier, verktyg och installationer	7	145 079	295 772
Summa materiella anläggningstillgångar		7 601 792	7 844 385
Summa anläggningstillgångar		7 601 792	7 844 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 183	14 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 395	69 805
Summa kortfristiga fordringar		111 578	84 472
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 115 532	832 470
Summa kassa och bank		1 115 532	832 470
Summa omsättningstillgångar		1 227 110	916 942
SUMMA TILLGÅNGAR		8 828 902	8 761 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		60 016	60 016
Summa bundet eget kapital		60 016	60 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 337	205 596
Årets resultat		50 270	-8 259
Summa fritt eget kapital		247 607	197 337
Summa eget kapital		307 623	257 353
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	7 943 785	8 034 460
Summa långfristiga skulder		7 943 785	8 034 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		246 699	170 220
Skatteskulder		9 374	6 613
Övriga skulder		37 905	35 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 516	257 120
Summa kortfristiga skulder		577 494	469 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 828 902	8 761 327

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 270	-8 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	313 544	292 548
	<u>363 814</u>	<u>284 289</u>
Betald skatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	363 814	284 289
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 107	-49 333
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	107 980	8 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 687	242 966
Investeringsverksamheten		
Bidrag laddstolpar	134 573	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-205 524	-300 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 951	-300 940
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-90 675	-98 444
Lösen av lån		-34 144
Fond för yttre underhåll		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 675	-132 588
Årets kassaflöde	283 061	-190 562
Likvida medel vid årets början	832 471	1 023 032
Likvida medel vid årets slut	1 115 532	832 470

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	34
-Inventarier, verktyg och installationer	10

För byggnaderna tillämpas komponentavskrivning, där olika delar av byggnaderna skrivs av efter en bedömd livslängd. I genomsnitt beräknas de årliga avskrivningarna till 2,9 % (f å 2,9%)

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 824 640	1 656 741
Inträdesavgifter	95 250	158 100
Parkeringsavgifter	95 525	96 500
Elavgifter	142 129	184 878
Laddstolpar, el	28 745	
Elstöd	65 115	
Öresavrundning	-6	
Summa	2 251 398	2 096 219

Not 3 Personal

Personal

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:	62 710	62 650
Summa	62 710	62 650
Sociala kostnader	12 807	12 265

Utbetalda löner avser arvoden till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Underhåll byggnader	93 441	145 914
Trädgård	95 967	101 167
El	290 789	403 472
Värme	533 353	454 364
Vatten, renhållning och städning	163 608	149 788
Vinterunderhåll	46 053	35 815
Fastighetsskatt	73 094	69 874
TV, bredband	81 002	44 754
Fastighetsförsäkring	91 826	71 257
Fastighetsskötsel	76 341	74 748
Redovisningstjänster	45 000	43 125
Övriga externa kostnader	11 828	21 628
Summa	1 602 302	1 615 906

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	219 671	115 447
Summa	219 671	115 447

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 210 000	10 204 832
-Nyanskaffningar	205 524	5 168
	10 415 524	10 210 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 661 387	-2 368 839
-Årets avskrivning enligt plan	-297 424	-292 548
	-2 958 811	-2 661 387
Redovisat värde vid årets slut	7 456 713	7 548 613

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	295 772	
-Nyanskaffningar		295 772
-Bidrag laddstolpar	-134 573	
Vid årets slut	161 199	295 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-16 120	
Vid årets slut	-16 120	
Redovisat värde vid årets slut	145 079	295 772

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	7 490 410	7 542 240
	7 490 410	7 542 240

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000

Underskrifter

Norrköping den 19 februari 2024


Per-Åke Andersson
Styrelseordförande


Eva Dolk


Dino Fikic


Annika Lindeflod


Per Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2024


Thomas Simonsson


Patrik Rydberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wasa u p a, org nr 725000-0754

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasa u p a för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

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

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wasa u p a för år 2023.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd, eller gjort sig skyldig till försummelse, som kan föranleda ersättningskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

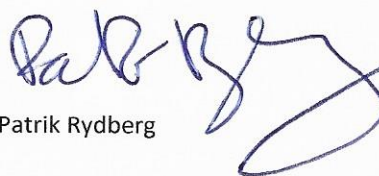
Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 3/4 2024



Thomas Simonsson



Patrik Rydberg