

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Transformatorn

783800-1530

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Transformatorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen registrerades 1955 02 01. Föreningens ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2015 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Generatorn 4, Ludvika kommun	1956
Magneten 2, Ludvika kommun	1994

Fastigheterna byggdes 1958-1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 110 kvadratmeter, varav 4 573 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 537 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Söderberg & Partners.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har 72 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4rok	5 rok
12	18	32	4	6

I fastigheten finns även gemensamhetslokal.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telia och La Cable AB samt kabel TV via La Cable AB.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Power of Now AB fram till 31 oktober och av Engelbrekt Ekonomi AB resten av året.

Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 72 st.

Av föreningen medlemslägenheter har under året 4 st överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är restriktiv.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bror Wallin	Ledamot
Marylo Braun	Ledamot
Ann-Christine Berg	Ledamot - säljare som
Lena Göransson	Suppleant
Elias Bork	Suppleant + benny lär
Barbro Nylander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lena Göransson, Elias Bork och Barbro Nylander

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Christine Magnusson, Ankis Redovisningsbyrå Ordinarie

Valberedning

Barbro Nylander har ansvarat för valberedningen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Normat underhållsarbete redovisas inte.

Elledningar för trefas och nya centraler har installerats i alla lägenheter. Nytt avläsningssystem har införts som sköts via Infometric.

Väsentliga händelser under 2024

Styrelsen håller fortsatt på och ser över kostnaderna för vatten/avlopp och renhållning samt fjärrvärmekostnaden som ökat några procent.

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Nyckeltal (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta	670	596	594	594
Lån/kvm bostadsyta	561	598	635	671
Elkostnad/kvm totalyta	79	97	69	57
Värmekostnad/kvm totalyta	108	97	98	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	70	63	60	54

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	289 702	2 388 928	4 097 303	412 822	7 188 755
Disposition av föregående års resultat:		68 316	344 506	-412 822	0
Årets resultat				622 775	622 775
Belopp vid årets utgång	289 702	2 457 244	4 441 809	622 775	7 811 530

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 441 810
årets vinst	622 775
	5 064 585

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	68 316
i ny räkning överföres	4 996 269
	5 064 585

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Årsavgifter och hyror	2	3 236 705	3 073 122
Övriga rörelseintäkter		104 853	1 324
		3 341 558	3 074 446
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 127 639	-2 183 318
Övriga externa kostnader	4	-107 100	-96 829
Personalkostnader	5	-120 348	-96 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-310 535	-250 791
		-2 665 622	-2 627 590
Rörelseresultat		675 936	446 856
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 094	11 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 255	-45 636
		-53 161	-34 034
Resultat efter finansiella poster		622 775	412 822
Resultat före skatt		622 775	412 822
Årets resultat		622 775	412 822

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	8 254 054	5 853 891
Inventarier	8	112 072	60 774
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	157 679	500 000
		8 523 805	6 414 665

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		8 527 305	6 418 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		106 662	587 423
Övriga fordringar	10	9	5 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 010	46 385
		165 681	639 380

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 502 802	4 593 723
		2 668 483	5 233 103

SUMMA TILLGÅNGAR

11 195 788

11 651 268

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

289 702

289 702

Fond för yttre underhåll

2 457 244

2 388 928

2 746 946

2 678 630

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 441 810

4 097 304

Årets resultat

622 775

412 822

5 064 585

4 510 126

Summa eget kapital

7 811 531

7 188 756

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

2 397 933

2 566 121

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

168 188

168 188

Leverantörsskulder

224 648

722 220

Aktuella skatteskulder

16 994

15 659

Övriga skulder

13

55 648

44 746

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

520 846

945 578

Summa kortfristiga skulder

986 324

1 896 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 195 788

11 651 268

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

622 775

412 822

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

310 535

250 791

Betald skatt

6 898

10 496

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

940 208

674 109

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

480 761

-587 423

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 625

-5 982

Förändring av leverantörsskulder

-497 572

568 236

Förändring av kortfristiga skulder

-582 019

439 078

Kassaflöde från den löpande verksamheten

328 753

1 088 018

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 419 675

-500 000

Årets kassaflöde

-2 090 922

588 018

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 593 723

4 005 705

Likvida medel vid årets slut

2 502 801

4 593 723

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	2 830 888	2 725 240
Hysesintäkter	182 234	204 967
El	223 579	142 415
Erhållet elstöd	104 853	
	3 341 554	3 072 622

Not 3 Rörelsens kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	270 374	262 985
Fastighetsskötsel en beställn	37 732	73 820
Städning enl beställning	90 534	88 044
Bevakning	44 708	48 211
Reparation och underhåll övrigt	19 210	62 429
El	405 050	497 794
Värme	552 153	498 141
Vatten och avlopp	360 231	321 575
Sophämtning	109 211	102 036
Försäkring	95 124	84 971
Kabel-TV	72 576	72 576
Fastighetsskatt	70 736	70 736
	2 127 639	2 183 318

Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier/material	4 670	12 184
Telefon/datakommunikation	1 041	10 343
Ersättningar till revisor	3 750	3 750
Trivselkostnader	2 599	981
Förvaltningsarvode	67 606	55 955
Bankkostnader	5 511	4 257
Övriga kostnader	21 923	9 359
	107 100	96 829

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	99 000	80 000
Sociala kostnader	21 348	16 652
	120 348	96 652

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Fastighetsförbättringar	3,5 %
Fönster	2 %
Tvättstuga	10 %
Värmeanläggning	5 %
Garage/parkering	3 %
Stambyte	3,5 %
Garageportar	3 %
Inventarier	20 %

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 941 117	21 941 117
Inköp	2 671 980	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 613 097	21 941 117
Ingående avskrivningar	-16 087 226	-15 874 950
Årets avskrivningar	-271 817	-212 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 359 043	-16 087 226
Utgående redovisat värde	8 254 054	5 853 891
Taxeringsvärden byggnader	18 310 000	18 310 000
Taxeringsvärden mark	4 704 000	4 704 000
	23 014 000	23 014 000

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	666 089	666 089
Inköp	90 016	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 105	666 089
Ingående avskrivningar	-605 315	-566 800
Årets avskrivningar	-38 718	-38 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-644 033	-605 315
Utgående redovisat värde	112 072	60 774

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Pågående nyanläggning av byggnad för soprum.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	
Inköp	157 679	500 000
Omklassificeringar	-500 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 679	500 000
Utgående redovisat värde	157 679	500 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	106 662	587 423
Skattekonto	9	5 572
	106 671	592 995

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Securitas	11 985	10 946
Bostadsrätterna	6 890	6 890
Infometric	6 847	
Söderberg & Partners	33 287	28 549
	59 009	46 385

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek 854366135	5,223	2024-02-28	822 933	841 121
Swedbank Hypotek 2856039306	4,949	2024-01-28	787 500	862 500
Swedbank Hypotek 2856352725	4,880	2024-03-28	787 500	862 500
			2 397 933	2 566 121
Kortfristig del av långfristig skuld			168 188	168 188

Alla lånen ska villkorsändras under 2024

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	224 648	722 220
Avdragen skatt	34 300	28 000
Arbetsgivaravgift	21 348	16 652
Skatteskulder	16 994	15 659
	297 290	782 531

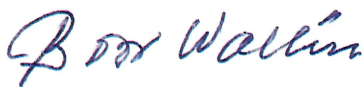
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	283 152	789 879
Upplupna räntekostnader	11 965	7 547
Upplupen kostnad kabel TV	217 728	145 152
Revision och bokslut	8 000	3 000
	520 845	945 578

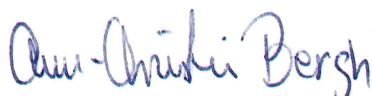
Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 320 000	9 320 000
	9 320 000	9 320 000

Ludvika den 17 april 2024


Bror Wallin


Marylo Braun


Ann-Christine Berg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19


Ann-Christine Magnusson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Transformatorn
org nr 783800-1530

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Transformatorn för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Efter genomgång av förevisat material kan konstateras att inkomster och utgifter är styrkta med erforderliga verifikationer.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ludvika 2024-04-19



Ann-Christine Magnusson