

Årsredovisning

för

Brf Wessman

783800-1597

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Wessman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen innehar marken med äganderätt men har tomträtt för en del av parkeringen.

Föreningen har inte del i samfällighet.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1943-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947, nya stadgar är framtagna sedan dess.

Fakta om våra fastigheter

Fastigheterna byggdes 1943-1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 968 kvadratmeter, varav 2 472 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Dalarnas Försäkringsbolag.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har under året tagits över av Modern Ekonomi i Sverige AB. Snöröjning och halkbekämpning sköts av Masgubbens Snickeri & Entreprenad och trappstädning har köpts in från mindre lokalt företag.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter

Maria Vikström (ordförande)
Mauri Virtanen
Tor-Erik Danielsson
Lennart Valdemarsson

Suppleanter

Josephine Öbrell

Revisor

Marcus Persson, Åhlberg & Partners AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023.

Ekonomi

Föreningens banklån ska bindas om under 2024, rimligtvis borde detta kunna innebära något lägre ränta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utförda underhållsarbeten

Under 2023 har inga större underhåll gjorts, endast löpande underhåll.

Planerade underhållsarbeten

Under 2024 ska omdränering utföras, påbörjat i januari.

Det är eventuellt aktuellt med balkongbyten till hösten 2024, om det blir beslutat så kommer det behövas nytt banklån för att finansiera detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 53 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 53 st.

Antalet avgående medlemmar under året var 5 st och antalet tillkommande medlemmar under året var 5 st.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 946	1 917	1 844	1 837
Resultat efter finansiella poster	220	287	25	358
Likviditet (%)	727	616	438	568
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	775	742	742
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	947	990	1 033	1 076
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	947	990	1 033	1 076
Sparande per kvm (kr/kvm)	188	224	229	253
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	253	259	243
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 050	1 812 326	3 213 050	286 798	5 378 224
Disposition av föregående års resultat:			129 860	-286 798	-156 938
Avsättning till yttre fond		200 000			200 000
Ianspråktagande yttre fond		-43 062			-43 062
Årets resultat				219 876	219 876
Belopp vid årets utgång	66 050	1 969 264	3 342 910	219 876	5 598 100

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 342 910
årets vinst	219 876
	3 562 786

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	3 362 786
	3 562 786

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Nettoomsättning/Avgifter	2	1 946 233	1 916 788
Övriga rörelseintäkter		16 962	0
		1 963 195	1 916 788
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhållskostnader	3	-74 416	-108 508
Driftkostnader	4	-1 069 693	-911 002
Övriga fastighetskostnader	5	-114 336	-108 199
Övriga externa kostnader	6	-84 727	-72 049
Personalkostnader	7	-89 890	-89 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 351	-267 002
		-1 677 413	-1 556 743
Rörelseresultat		285 782	360 045
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 909	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 815	-73 249
		-65 906	-73 247
Resultat efter finansiella poster		219 876	286 798
Resultat före skatt		219 876	286 798
Årets resultat		219 876	286 798

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 999 227	5 225 789
Inventarier, verktyg och installationer	9	14 542	32 331
		5 013 769	5 258 120
Summa anläggningstillgångar		5 013 769	5 258 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 027	52 953
		56 032	52 955
<i>Kassa och bank</i>		3 211 741	2 883 792
Summa omsättningstillgångar		3 267 773	2 936 747
SUMMA TILLGÅNGAR		8 281 542	8 194 867

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		66 050	66 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Föreningens yttre fond		1 969 264	1 812 326
Balanserad vinst eller förlust		3 342 910	3 213 050
Årets resultat		219 876	286 798
		5 532 050	5 312 174
Summa eget kapital		5 598 100	5 378 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12 11	2 233 775	2 340 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 336	106 336
Leverantörsskulder		93 895	98 948
Aktuella skatteskulder		15 381	8 772
Övriga skulder		36 629	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 426	262 476
Summa kortfristiga skulder		449 667	476 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 281 542	8 194 867

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		219 876	286 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		244 351	267 002
Betald skatt		6 606	7 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		470 833	561 642
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 074	12 811
Förändring av leverantörsskulder		-5 053	-147 458
Förändring av kortfristiga skulder		-28 421	20 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten		434 285	447 950
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-106 336	-106 336
Årets kassaflöde		327 949	341 614
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 883 792	2 542 178
Likvida medel vid årets slut		3 211 741	2 883 792

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att månadsavgifterna redovisas som intäkt i den månad dom avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/ avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker årligen genom vinstdisposition med belopp som är tillräckliga för att täcka kommande underhåll. Avsättning till fonden beslutas på stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften nedan ingår fiberbredband. Tillval finns för extra förråd och parkeringsplatser men de ingår inte i årsavgiften.

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 867 378	1 916 788
Pantsättning/ överlåtelseavgift	2 205	0
Förråd och bilplatser	76 654	0
	1 946 237	1 916 788

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Inköp förbrukningsmtrl, städ, övrigt	2 150	5 642
Entreprenadk utemiljö; gräsklippning mm	19 068	16 308
Entreprenadk städning	35 625	37 354
Rep av gemensamma utrymmen	14 057	46 592
Reparation av bostäder	3 516	2 612
	74 416	108 508

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Elavgifter	139 633	84 002
Fjärrvärme	431 554	387 821
Vatten	195 241	154 075
Renhållning	75 966	71 284
Snöröjning/Sandning	56 223	43 328
Internet-Tv-avgifter	165 410	165 079
Övriga fastighetskostnader	5 666	5 413
	1 069 693	911 002

Not 5 Övriga fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	81 771	75 634
Fastighetsskatt	32 565	32 565
	114 336	108 199

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, material	4 200	0
Trivselomkostnader	2 773	1 878
Övriga omkostnader	1 600	0
Ersättningar till revisor	12 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	57 131	54 000
Bankkostnader	3 359	2 951
Kostnader för bevakning och larm	3 664	3 220
	84 727	72 049

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse arvoden	48 500	48 500
Övriga anställda	27 300	27 000
	75 800	75 500

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 890	14 283
	13 890	14 283

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	89 690	89 783
--	---------------	---------------

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 913 975	9 913 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 913 975	9 913 975
Ingående avskrivningar	-4 688 186	-4 444 097
Årets avskrivningar	-226 562	-244 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 914 748	-4 688 186
Utgående redovisat värde	4 999 227	5 225 789
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	2 455 000	2 455 000
	10 855 000	10 855 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 474	295 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 474	295 474
Ingående avskrivningar	-263 143	-240 230
Årets avskrivningar	-17 789	-22 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 932	-263 143
Utgående redovisat värde	14 542	32 331

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 341 000	4 341 000
	4 341 000	4 341 000

Not 11 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31			
	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek 212580	3,950	2024-06-30	2 003 881	87 764	1 916 117
Stadshypotek 609893	5,700	2024-02-05	442 566	18 572	423 994
			2 446 447	106 336	2 340 111

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 808 431	1 914 767
	1 808 431	1 914 767

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Vikström
Ordförande

Tor Erik Danielsson

Mauri Virtanen

Lennart Valdemarsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Persson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-05-13 11:04:38 UTC+00:00

Bo Lennart Valdemarsson

Bo Lennart Valdemarsson

dd203a33-a25f-49c4-8df4-5965447259f9

2024-05-13 12:31:34 UTC+00:00

Tor Erik Danielsson



SE BankID - 6c3a4e94-e4b2-44d1-9820-433a4864adae

2024-05-13 18:31:33 UTC+00:00

Maria Caroline Elise Vikström



SE BankID - 926c26f3-d3c1-4e39-a5b2-51296398a198

2024-05-14 05:53:19 UTC+00:00

Mauri Antero Virtanen



SE BankID - f10b06db-20e5-4f16-a087-dddadd7dbb00

2024-05-14 07:50:00 UTC+00:00

MARCUS PERSSON



SE BankID - 07e2b608-02a1-4310-8b6e-5667ec7bd87a