

Årsredovisning

för

Brf Wessman

783800-1597

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Wessman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningen består av två flerbostadshus med totalt 46 st lägenheter.

Fakta om våra fastigheter

Fastigheterna byggdes 1943-1944.

Den totala boytan är 2 472 kvadratmeter.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 10 855 000 kr, varav markvärdet är 2 455 000 kr och byggnadsvärdet 8 400 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Dalarnas Försäkringsbolag.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen sköts av ECIT Services F&A 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
Josephine Öbrell
Sara Larsson
Ann-Maria Nykänen

Suppleanter

Tor-Erik Danielsson

Revisor

Marcus Persson, Åhlberg & Partners AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Ekonomi

Föreningens båda banklån omförhandlades under 2024 vilket ledde till något lägre ränta, ett av lånen ska omförhandlas igen under 2025 vilket borde kunna innebära ytterligare sänkning av räntan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utförda underhållsarbeten

Under 2024 utfördes omdränering, inte helt färdigställt än.

Planerade underhållsarbeten

Under 2025 planeras att reparera asfalten, putsa och måla fasader samt utföra balkongbyte och återställning av mark. Balkongbytet kommer leda till nytt banklån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 53 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 52 st.

Antalet avgående medlemmar under året var 6 st och antalet tillkommande medlemmar under året var 5 st.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 934	1 946	1 917	1 844
Resultat efter finansiella poster	134	220	287	25
Likviditet (%)	390	727	616	438
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765	755	775	742
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	904	947	990	1 033
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	904	947	990	1 033
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	188	224	229
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	326	310	253	259
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	96	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 050	1 969 264	3 342 910	219 876	5 598 100
Disposition av föregående års resultat:			219 876	-219 876	0
Avsättning till yttre fond		200 000	-200 000		0
Årets resultat				133 857	133 857
Belopp vid årets utgång	66 050	2 169 264	3 362 786	133 857	5 731 957

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 362 787
årets vinst	133 857
	3 496 644

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	3 296 644
	3 496 644

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

Resultaträkning	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning/Avgifter	3	1 933 558	1 946 233
Övriga rörelseintäkter		0	16 962
		1 933 558	1 963 195
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhållskostnader	4	-114 358	-74 416
Driftskostnader	5	-1 082 565	-1 069 693
Övriga fastighetskostnader	6	-124 934	-114 336
Övriga externa kostnader	7	-73 255	-84 727
Personalkostnader	8	-102 898	-89 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 609	-244 351
		-1 745 619	-1 677 413
Rörelseresultat		187 939	285 782
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 769	34 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 851	-100 815
		-54 082	-65 906
Resultat efter finansiella poster		133 857	219 876
Resultat före skatt		133 857	219 876
Årets resultat		133 857	219 876

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 048 571	4 999 227
Inventarier, verktyg och installationer	10	49 109	14 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	43 029	0
		5 140 709	5 013 769
Summa anläggningstillgångar		5 140 709	5 013 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		243	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 208	56 027
		63 451	56 032
<i>Kassa och bank</i>		3 071 289	3 211 741
Summa omsättningstillgångar		3 134 740	3 267 773
SUMMA TILLGÅNGAR		8 275 449	8 281 542

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	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		2 169 264	1 969 264
Balanserad vinst eller förlust		3 362 787	3 342 910
Årets resultat		133 857	219 876
		5 665 908	5 532 050
Summa eget kapital		5 731 958	5 598 100
Långfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut	13	1 740 589	2 233 775
Kortfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut		493 186	106 336
Leverantörsskulder		6 438	93 895
Aktuella skatteskulder		6 339	15 381
Övriga skulder		42 802	36 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 137	197 426
Summa kortfristiga skulder		802 902	449 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 275 449	8 281 542

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

133 857

219 876

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

247 609

244 351

Betald skatt

-9 280

6 606

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

372 186

470 833

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 181

-3 074

Förändring av leverantörsskulder

-87 457

-5 053

Förändring av kortfristiga skulder

62 885

-28 421

Kassaflöde från den löpande verksamheten

340 433

434 285

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-374 549

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-106 336

-106 336

Årets kassaflöde

-140 452

327 949

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 211 741

2 883 792

Likvida medel vid årets slut

3 071 289

3 211 741

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 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 341 000	4 341 000
	4 341 000	4 341 000

Not 3 Nettoomsättning

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

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 891 005	1 867 374
Pantsättning/ överlåtelseavgift	0	2 205
Förråd och bilplatser	42 553	76 654
	1 933 558	1 946 233

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Inköp förbrukningsmtrl, städ, övrigt	1 524	2 150
Entreprenadk utemiljö; gräsklippning mm	18 306	19 068
Entreprenadk städning	48 750	35 625
Rep av gemensamma utrymmen	27 078	14 057
Reparation av bostäder	18 700	3 516
	114 358	74 416

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Elavgifter	90 534	139 633
Fjärrvärme	487 412	431 554
Vatten	227 793	195 241
Renhållning	63 974	75 966
Snöröjning/Sandning	20 126	56 223
Internet-Tv-avgifter	165 147	165 410
Övriga fastighetskostnader	27 579	5 666
	1 082 565	1 069 693

Not 6 Övriga fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	92 369	81 771
Fastighetsskatt	32 565	32 565
	124 934	114 336

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier, material	0	4 200
Trivselomkostnader	3 049	2 773
Övriga omkostnader	1 727	1 600
Ersättningar till revisor	11 375	12 000
Ekonomisk förvaltning	49 797	57 131
Bankkostnader	3 073	3 359
Kostnader för bevakning och larm	4 234	3 664
	73 255	84 727

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse arvoden	53 350	48 500
Övriga anställda	32 500	27 300
	85 850	75 800
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 048	13 890
	17 048	13 890
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	102 898	89 690

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 913 975	9 913 975
Inköp	284 856	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 198 831	9 913 975
Ingående avskrivningar	-4 914 748	-4 688 186
Årets avskrivningar	-235 512	-226 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 150 260	-4 914 748
Utgående redovisat värde	5 048 571	4 999 227
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	2 455 000	2 455 000
	10 855 000	10 855 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	295 474	295 474
Inköp	46 664	0
Försäljningar/utrangeringar	-17 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 238	295 474
Ingående avskrivningar	-280 932	-263 143
Försäljningar/utrangeringar	17 900	0
Årets avskrivningar	-12 097	-17 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 129	-280 932
Utgående redovisat värde	49 109	14 542

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	43 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 029	0
Utgående redovisat värde	43 029	0

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 233 775 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 740 589	2 233 775
	1 740 589	2 233 775
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	493 186	106 336
	493 186	106 336

Not 13 Fastighetslån

				2024-12-31	2023-12-31	
Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek 212580	3,950	2024-06-30	1 916 117		1 916 117	0
Stadshypotek 609893	5,700	2024-02-05	423 994		423 994	0
Stadshypotek 361596	3,920	2026-06-30	0	1 916 117	87 764	1 828 353
Stadshypotek 368250	3,870	2025-07-30	0	423 994	18 572	405 422
			2 340 111	2 340 111	2 446 447	2 233 775

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Vikström
Ordförande

Mauri Virtanen

Ann-Maria Nykänen

Sara Larsson

Josephine Öbrell

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.

2025-04-03 12:06:32 UTC+00:00

Siv Margaretha Josephine Öb...



SE BankID - 77c771b7-2984-4628-b74b-c4fcf56eb7fa

2025-04-03 13:16:48 UTC+00:00

Sara Evelina Larsson



SE BankID - 0d878534-a370-4fda-9128-a124330a4817

2025-04-04 08:17:08 UTC+00:00

Mauri Antero Virtanen



SE BankID - e0641fee-5eb0-45e8-9685-1f358303422d

2025-04-08 19:39:35 UTC+00:00

Maria Caroline Elise Vikström



SE BankID - f2a98137-774e-4525-8615-f717b0b9bd65

2025-04-10 08:53:44 UTC+00:00

Ann-Maria Nykänen



SE BankID - c9f556bc-c4e7-4240-b14a-b4155c9d3c04

2025-04-10 08:57:23 UTC+00:00

MARCUS PERSSON



SE BankID - 581be244-8624-48b3-b189-3c53ab8ad62a