allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Wessman

783800-1597

Räkenskapsåret

2015

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wessman, med säte i Ludvika kommun, Dalarnas län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1943-12-28. Föreningens nuvarnde ekonomiska plan registrerades 1947 och nuvarande stadgar registrerades 1986 hos Bolagsverket.

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. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-TV.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Modern Ekonomi i Sverige AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB och Arbetskällan har ombesörjt trappstädning.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter i föreningen är 48 st.
Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 st överlåtits.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning är restriktiv.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter	Suppleanter
Mattias Gullmar, ordf	Tor-Erik Danielsson
Mauro Virtanen	Fredrik Rydberg
Gustaf Högberg	
Anneli Johansson	
Linneá Grönvold	

Revisor

Sara Norgren, ME Ekonomi i Sverige AB.

Styrelsen har avhållit 6 protokolförda sammanträden samt 1 medlemsmöten, har även haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Stämmor

allabrf.se

Utförda underhållsarbeten
Byte av källardörrar samt låscylindrar. OVK-besiktning har utförts.

Planerade underhållsarbeten
Inga större reparationsarbeten är planerade under 2016, endast löpande underhåll.
En gemensam städdag är planerad den 28 maj 2016.

Föreningens Ekonomi
Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2015-12-31 uppgick till 3 360 740 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/kvm bostadsyta	671	671	671	659
Lån/kvm bostadsyta	1 291	1 333	1 377	1 418
Soliditet (%)	53	50	47	46
Kassalikviditet (%)	414	306	218	149

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga.
KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. God likviditet är över 120%.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 517 713
årets vinst	333 883
	2 851 596
disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	2 551 596
	2 851 596

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 660 147	1 671 269
Övriga rörelseintäkter		0	1 588
		1 660 147	**1 672 857**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2		
Drift och underhållskostnader		-882 619	-836 987
Övriga externa kostnader	3	-84 015	-147 439
Personalkostnader	4	-57 223	-72 343
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-227 138	-227 138
		-1 250 995	**-1 283 907**
Rörelseresultat		**409 152**	**388 950**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		973	588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 242	-97 416
		-75 269	**-96 828**
Resultat efter finansiella poster		**333 883**	**292 122**
Resultat före skatt		**333 883**	**292 122**
Årets resultat		**333 883**	**292 122**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 828 904	6 036 954
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 569	50 657
		5 860 473	**6 087 611**
Summa anläggningstillgångar		**5 860 473**	**6 087 611**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 452	3 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 406	27 408
		28 858	**30 825**
Kassa och bank		1 511 180	1 058 461
Summa omsättningstillgångar		**1 540 038**	**1 089 286**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 400 511**	**7 176 897**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		66 050	66 050
Reservfond		218 923	218 923
		284 973	**284 973**
Fritt eget kapital			
Föreningens yttre fond		807 326	807 326
Balanserad vinst eller förlust		2 517 713	2 225 590
Årets resultat		333 883	292 122
		3 658 922	**3 325 038**
Summa eget kapital		**3 943 895**	**3 610 011**
Skuld till medlemmar			
Medlemmarnas inre reparationsfond	9	0	20 683
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		3 084 463	3 190 799
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 336	106 336
Leverantörsskulder		71 486	86 727
Övriga skulder		0	29 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 331	133 228
Summa kortfristiga skulder		**372 153**	**355 404**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 400 511**	**7 176 897**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 431 000	4 431 000
	4 431 000	**4 431 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

allabrf.se

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-1 660 147	-1 671 269
Övriga ersättningar och intäkter		-1 588
	-1 660 147	**-1 672 857**

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll		
Fastighetsskötsel: städ, matrl, övrigt	13 169	4 163
Entreprenadk fastighetsskötsel	26 381	46 300
Reparation av bostäder	0	1 970
Rep av gemensamma utrymmen	106 402	11 894
Rep av hus utvändigt	0	102 600
Summa	**145 952**	**166 927**
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	56 837	58 639
Fjärrvärme	409 276	346 421
Vatten	133 192	125 810
Renhållning	44 743	51 736
Summa	**644 048**	**582 606**
Övriga fastighetskostnader		
Snöröjning	12 094	13 008
Fastighetsförsäkring	53 998	41 043
Övriga fastighetskostnader	6 646	13 522
Fastighetsskatt	19 881	19 881
Summa	**92 619**	**87 454**
	882 619	**836 987**

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Lämnade skadestånd		50 000
Fast telefoni och porto	5 952	10 811
Rep. och underhåll av inventarier	10 301	2 484
Förvaltningsarvode	48 000	46 656
Bankkostnader	5 042	3 956
Ersättning till revisor	6 875	12 188
Övriga kostander	7 849	21 344
Summa	**84 019**	**147 439**

allabrf.se

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	44 000	53 750
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 223	17 018
(varav pensionskostnader)	(0	0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**57 223**	**70 768**

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2 %
Fjärrvärmeanläggning	5 %
Inventarier	20 %
Markanläggningar	5%

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 882 724	9 597 389
Försäljningar/utrangeringar		-714 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 882 724**	**8 882 724**
Ingående avskrivningar	-2 845 770	-3 249 785
Försäljningar/utrangeringar		612 065
Årets avskrivningar	-218 560	-208 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 053 820**	**-2 845 770**
Utgående redovisat värde	**5 828 904**	**6 036 954**

allabrf.se

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 615	398 437
Inköp		44 190
Försäljningar/utrangeringar		-245 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**197 615**	**197 615**
Ingående avskrivningar	-146 958	-372 882
Försäljningar/utrangeringar		245 012
Årets avskrivningar	-19 088	-19 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-166 046**	**-146 958**
Utgående redovisat värde	**31 569**	**50 657**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls fond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 050	807 326	218 923	2 225 589	292 122
Disposition av föregående års resultat:				292 122	-292 122
Årets resultat					333 883
Belopp vid årets utgång	**66 050**	**807 326**	**218 923**	**2 517 711**	**333 883**

Not 9 Skuld till medlemmar

	2015-12-31	2014-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond	0	-20 683
	0	**-20 683**

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	425 344	425 344
	425 344	**425 344**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 659 119	2 765 455
	2 659 119	**2 765 455**

allabrf.se



KALLELSE

Föreningsstämma onsdagen den 18 maj 2016, kl. 18.00
i grannföreningens lokal.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition/reservfond.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om avgiftshöjningar.
14. Fastställande av budget.
15. Fastställande av planerade underhåll för verksamhetsåret. **Offerter. Planerad gemensam städdag 28 maj.**
16. Fråga om arvode åt styrelseledamöter och revisorer.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Val av revisorer och revisorssuppleant.
19. Val av valberedning.
20. Beslut antagande av nya *Stadgar*
21. Övriga ärenden/Stadgeenligt inkomna ärenden. **(Ärenden som medlem vill ta upp, ska skriftligen lämnas till styrelsen minst en vecka före årsmötet i postfacket på Furuhällsg 6 C)**
22. Stämmans avslutning.

Ludvika i mars 2016/ ***Styrelsen***

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

Ludvika den 30 mars 2016

Gustaf Högberg

Mattias Gullmar

Mauri Virtanen

Anneli Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2016

Sara Norgren
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wessman
Org.nr 783800-1597

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wessman för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn 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 revisorn 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 i 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015-12-31 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 för föreningen.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wessman för räkenskapsåret 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ludvika den 29 april 2016

Sara Norgren
Revisor

allabrf.se

Brf Wessman

Budget		**2016**	**Budget 2015**	**Utfall 2015**
Intäkter				
Årsavgifter		1 660 000	1 660 000	1 660 147
Summa intäkter		**1 660 000**	**1 660 000**	**1 660 147**
Fastighetskostnader				
Entreprenadkostnad fastightsskötsel		50 000	60 000	39 550
Löpande underhåll		130 000	150 000	106 402
Elavgifter		70 000	85 000	56 837
Fjärrvärme		430 000	400 000	409 276
Vatten		140 000	125 000	133 192
Renhållning		60 000	60 000	44 743
Snöröjning, sandning		15 000	15 000	12 094
Fastighetsförsäkring		55 000	50 000	53 998
Övriga fastighetskostnader		15 000	15 000	6 646
Summa fastighetskostnader	-	**965 000**	**960 000**	**862 738**
Övriga kostnader				
Ekonomisk Förvaltning		48 000	48 000	48 000
Revisionsarvode		13 000	13 000	6 875
Arvoden, löner		45 000	45 400	44 000
Sociala avgifter		14 000	14 300	13 223
Övriga omkostnader		30 000	20 000	36 015
Summa övriga kostnader	-	**150 000**	**140 700**	**148 113**
Avskrivningar				
Byggnader		208 050	208 050	208 050
Inventarier		13 893	19 088	19 088
Summa avskrivningar		**221 943**	**227 138**	**227 138**
Ränteintäkter/räntekostnader				
Ränteintäkter/utdelning		500	500	973
Räntekostnader		70 000	80 000	76 242
Summa finansiella intäkter/kostnader	-	**69 500**	**79 500**	**75 269**
Fastighetsskatt	-	**19 881**	19 881	19 881
Beräknad vinst		**233 676**		