

Årsredovisning för
Brf Vävmästaren
769608-2101

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vävmästaren, 769608-2101, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Jokern 2 med adress Sven Jonsons gata 2 C-E i Halmstads kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 lägenheter, 1 lokal samt 34 garageplatser, varav 10 med laddstation för möjlighet att ladda elbil.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie Styrelseledamöter</i>	<i>* Vald t.o.m</i>
Christin Lindfjord	2025
Rolf Svensson	2024
Charlie Janerdal	2025
Adam Lundqvist	2024

<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Lars-Erik Norman	2025

Ordinarie revisor
Johan Liljencrantz, Revisionstjänst Syd AB

Revisorssuppleant
Johanna Svensson, Revisionstjänst Falkenberg

*Med vald t.o.m menas till ordinarie föreningsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2023-05-10. På grund av stadgeändring hölls också en extrastämma 230614.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelse skett. (F.g år 0)
Antal medlemmar i föreningen 72.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar vilken inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen har man också tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg som bekostas av bostadsrättsinnehavarna genom tillägg på årsavgiften. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Jokern 2
Byggnadsår	2004
Antal lägenheter	48 st, samtiga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA	4 011 kvm
Bruttoarea, BTA	5 014 kvm
Tomtyta	1 729 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler	1 st lokal upplåten med hyresrätt om ca 88 kvm
Garage	34 platser, varav 10 platser med möjlighet att ladda elbil

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Jokern 1, Brf Spinnmästaren och Jokern 3, Brf Färgmästaren. Föreningens andel är 41%. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, nedfartsramp, soprum, dagvattenledningar och stamledningar för spillvatten i källar- och markplan m.m. I Brf Spinnmästaren finns en övernattningsslägenhet i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra. Denna lägenhet ingår också i gemensamhetsanläggningen. Bokning sker enligt delgiven information till medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit ett aktivt år där föreningen har utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som blev godkänd i februari 2023.

Alla termostater i lägenheter och förråd har injusterats och man har bytt lampor på gård, soprum och trappuppgångar till LED belysning.

En rökkanal för eldstad i 2 C har reparerats.

Föreningen höjde avgifterna med 5% i januari 2023.

Stadgarna har ändrats efter beslut på ordinarie föreningsstämma och därefter extrastämma.

Arbetet med byte av fasad har fortgått och de tre föreningarna Brf Vävmästaren, Brf Spinnmästaren och Brf Färgmästaren har tagit beslut om att anlita HA-Bygg för att utföra detta arbete.

Den 1:e oktober bytte föreningen förvaltare från C&E Fastighetsförvaltning AB till Crendo Fastighetsförvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgifter och hyror	3 471 837	3 304 472	3 298 244	3 151 059
Resultat efter finansiella poster	756 488	782 888	886 165	642 448
Soliditet, %	63	62	62	61
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	795	757	757	757
Skuldsättning per kvadratmeter	7 102	7 235	7 368	7 501
Sparande per kvadratmeter	339	339	359	305
Räntekänslighet	10	11	11	11
Energikostnad per kvadratmeter	138	126	112	109
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91	91	91	92

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	48 260 000	2 095 661	4 359 151	782 888
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			782 888	-782 888
Avsättning till underhållsfond		245 000	-245 000	
Årets resultat				756 488
Vid årets slut	48 260 000	2 340 661	4 897 039	756 488

Summa Eget kapital 56 254 188

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserat resultat	4 697 039
Årets resultat	756 488
Summa	<u>5 453 527</u>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	245 000
Balanseras i ny räkning	<u>5 208 527</u>
Summa	5 453 527

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 471 837	3 304 472
Övriga rörelseintäkter	3	42 079	22 281
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 513 916	3 326 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 503 548	-1 328 052
Övriga externa kostnader	5	-51 766	-45 252
Styrelsearvoden och sociala avgifter	6	-109 619	-109 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-759 714	-744 232
Summa rörelsekostnader		-2 424 647	-2 227 155
Rörelseresultat		1 089 269	1 099 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169 184	31 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 965	-348 018
Summa finansiella poster		-332 781	-316 710
Resultat efter finansiella poster		756 488	782 888
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		756 488	782 888
Skatter			
Årets resultat		756 488	782 888

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	7	81 790 708	82 499 708
Inventarier, verktyg och installationer	8	543 759	517 065
Summa materiella anläggningstillgångar		82 334 467	83 016 773
Summa anläggningstillgångar		82 334 467	83 016 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		611 783	595 852
Övriga fordringar		94 469	88 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 790	99 324
Summa kortfristiga fordringar		827 042	784 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 607 247	5 709 456
Summa kassa och bank		6 607 247	5 709 456
Summa omsättningstillgångar		7 434 289	6 493 511
SUMMA TILLGÅNGAR		89 768 756	89 510 284

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>			
Medlemsinsatser		48 260 000	48 260 000
Fond för yttre underhåll		2 540 661	2 295 661
Summa bundet eget kapital		50 800 661	50 555 661
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 942 039	4 359 151
Årets avsättning till underhållsfond		-245 000	-200 000
Årets resultat		756 488	782 888
Summa fritt eget kapital		5 453 527	4 942 039
Summa eget kapital		56 254 188	55 497 700
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 406 750	32 606 750
Summa långfristiga skulder		31 406 750	32 606 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	600 000	-
Leverantörsskulder		180 772	169 617
Skatteskulder		185 784	177 674
Övriga skulder		19 384	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 121 878	1 058 171
Summa kortfristiga skulder		2 107 818	1 405 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 768 756	89 510 284

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		
Rörelseresultat	1 089 269	1 099 598
Avskrivningar	759 714	744 232
Erhållen ränta	169 184	31 308
Erlagd ränta	-501 965	-348 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 516 202	1 527 120
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 987	-136 727
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 983	86 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 575 198	1 476 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 408	-20 518
Erhållet bidrag för laddstationer elbilar	-	102 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 408	82 071
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	897 790	958 690
Likvida medel vid årets början	5 709 457	4 750 767
Likvida medel vid årets slut	6 607 247	5 709 457

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 samt BFNAR 2023:1) om 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>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Installationer, passagesystem	20
-Installationer, laddstationer	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång skall hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	3 190 135	3 038 523
Hysesintäkter lokal	90 502	78 349
Hysesintäkter garage	191 200	187 600
	3 471 837	3 304 472

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Gästlägenhet	10 640	8 241
Elstöd	22 402	0
Övriga ersättningar och intäkter	9 037	14 040
	42 079	22 281

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk och teknisk förvaltning	257 040	233 783
El	89 579	79 235
Fjärrvärme	460 039	416 611
Vatten och avlopp	87 212	81 182
Renhållning	87 929	85 574
Snöröjning	14 532	19 002
Reparation och underhåll	206 671	135 364
Hissar, service och besiktning	29 314	35 475
Övriga fastighetskostnader	10 598	39 445
Fasadarbete	32 380	-
Gemensamhetsanläggningen Jokern	61 901	45 652
Kabel-tv	27 878	25 188
Fastighetsskatt	94 572	91 212
Försäkringspremier	43 903	40 329
Summa	1 503 548	1 328 052

Not 5 Externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ersättningar till revisor	13 125	13 250
Bostadsrätterna, medlemskap	6 000	5 910
Övriga förvaltningskostnader	29 177	22 423
Bankkostnader	3 464	3 669
Summa	51 766	45 252

Not 6 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	96 000	96 000
Sociala avgifter	13 619	13 619
	109 619	109 619

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnader	74 220 000	74 220 000
Mark	17 980 000	17 980 000
	92 200 000	92 200 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 700 292	-8 991 292
-Årets avskrivning enligt plan	-709 000	-709 000
	-10 409 292	-9 700 292
Redovisat värde vid årets slut	81 790 708	82 499 708

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärdet</i>		
-Vid årets början	679 463	602 055
Vid årets slut	679 463	602 055
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 990	-49 758
-Årets avskrivning anskaffningsvärdet	-50 714	-35 232
Vid årets slut	-135 704	-84 990
Redovisat värde vid årets slut	543 759	517 065

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	31 406 750
Fastighetslån, kortfristig del amorteras 2024	600 000
	32 006 750

Banklån	Belopp	Ränta	Amortering	Bundet t.o.m
Stadshypotek, 278209	15 179 750	1,03%	600 000	2024-06-01
Stadshypotek, 353186	8 227 000	1,16%	-	2025-06-30
Stadshypotek, 597565	8 600 000	4,19%	-	2026-06-01
	32 006 750		600 000	

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>	43 940 000	43 940 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1:e januari 2024 höjde föreningen sina avgifter med 5%.

Under 2024 kommer bytet av fasaderna att påbörjas. Man kommer även att byta 3 st frånluftsfläktar samt vindflöjlar på skorstenarna.

Underskrifter

Halmstad / 2024

Christin Lindfjord
Styrelseordförande

Rolf Svensson
Styrelseledamot

Adam Lundqvist
Styrelseledamot

Charlie Janerdal
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende