

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Wasalund u.p.a
702002-4902

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet Karlavagnen 1

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Susanna Broms kassör

Jan Häglund sekreterare

Mats Arnkvist ledamot

Ulf Björkdahl ledamot

William Sävglom suppleant

Styrelsens ledamöter, minst tre och högst fem, och eventuellt en suppleant är valda vid ordinarie föreningsstämma för ett år i taget.

Revisorer

Revisorer har varit Jörgen Schumacher (extern) och Fredrik Lagercrantz (vald av årsmötet). Revisorssuppleant har varit Gunilla Li.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2015.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor samt hållit tio protokollförda sammanträden.

Föreningen består vid årets utgång av 19 medlemslägenheter. Under året har tre lägenheter överlåtit.

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt.

Föreningen har anordnat sedvanligt luciakaffe och en gårdsfest för medlemmarna i juni. Under en söndag i november deltog flertalet medlemmar i den gemensamma städningen av gården.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft anställd personal och till styrelse och interna revisorer utgår inga arvoden.

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av styrelsen. Den kamerala förvaltningen har skötts av kassören och ABACI Redovisning AB.

Verksamhet/Ändamål

Föreningen har till ändamål att förvärva och besitta fasta egendomen Nr 1 i kvarteret Karlavagnen med adresserna Observatoriegatan 6 och Vegagatan 1 i Stockholms stad för att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen har god ekonomi. I december togs dock ett nytt lån, bl.a. för att täcka kostnaderna för en större undersökning och dokumentation av fastighetens avloppssystem. Behovet har uppmärksammats i samband med att ett flertal lägenheter genomgått omfattande renovering under året. Lånet är också avsett att täcka kostnaderna för en fuktskada som upptäcktes i samband med renoveringen av lilla trapphuset utanför källardörren på Observatoriegatan. Fuktskadan bedöms härröra från inflöde av vatten från gården, som behöver grävas upp dräneras närmast gårdsporten. Eftersom föreningen är en bostadsförening finns ingen skyldighet för föreningen/styrelsen att upprätta en ekonomisk plan. Någon ekonomisk plan har heller inte upprättats. Styrelsen bedömer att den information som lämnas i verksamhetsberättelsen och den övriga årsredovisningen kan tillgodose kravet på insyn i föreningens ekonomi och är en bra grund för den planering som av styrelsen tillämpas för framtida årsavgifter, hyresintäkter och kostnader.

Fastigheten

Allmänt

Styrelsen har under året omförhandlat och uppgraderat bredbandsavtalet med Stockholms Stadsnät. Varje lägenhet i fastigheten ska nu ha en bredbandshastighet om ca 1 Gbit/s.

70

Observatoriegatan

I samband med att ett par medlemmar renoverat badrum och kök har föreningen bekostat utbyte av vissa avloppsstammar. Under året har stammar på plan 2 och 3 på Observatoriegatan bytts.

En omfattande renovering av entrén och trapphuset inleddes under sen hösten. I renoveringen ingick infräsning av alla elektriska ledningar, alla fasta telefonledningar och all övrig kabel. Vidare ingick ommålning av samtliga tak, väggar och dörrar samt ådringsmålning av alla dörrar på entréplanet. Dörrarna fick nya trycken och några lägenheter fick nya brevlådor som passar in i stilen. Trapphuset försågs också delvis med ny armatur. Arbetet var helt färdigt i början av februari 2016.

Vegagatan

Inga större arbeten har genomförts på Vegagatan under året.

Ekonomi

Styrelsen tog i december upp ett nytt lån om 400 000 kr.
Fastigheten är taxerad till 50 797 000 kr varav markvärde 29 233 000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 108 120	1 098 241	1 084 610	1 068 405
Resultat efter finansiella poster	-335 120	39 517	-6 952	86 083
Soliditet, %	83	84	84	87
Medlemsavgifter	572 047	578 808	562 279	544 912
Avgift per kvm	288	288	281	274
Hysesintäkter lokaler	529 683	524 084	526 733	523 503
Lokalhyra per kvm	1 912	1 970	1 970	1 962
Årets resultat	-335 120	39 517	-6 952	86 083
Balansomslutning	26 686 895	26 598 448	26 700 969	25 773 901
Summa Eget kapital	22 044 724	22 379 844	22 340 327	22 347 279

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 4 945 701, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	4 945 701
Summa	4 945 701

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

1p

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 108 120	1 098 241
Övriga rörelseintäkter		219 050	4 651
Summa rörelseintäkter		1 327 170	1 102 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader fastighet	3	-1 510 045	-893 122
Övriga externa kostnader	4	-69 013	-54 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-31 425
Summa rörelsekostnader		-1 611 830	-978 806
Rörelseresultat		-284 660	124 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	2 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 888	-86 761
Summa finansiella poster		-50 460	-84 569
Resultat efter finansiella poster		-335 120	39 517
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-335 120	39 517
Skatter		-	-
Arets resultat		-335 120	39 517

21

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 009 988	26 042 760
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		26 009 988	26 042 760
Summa anläggningstillgångar		26 009 988	26 042 760
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 173	54 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 536	12 290
Summa kortfristiga fordringar		66 709	66 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		610 198	488 746
Summa kassa och bank		610 198	488 746
Summa omsättningstillgångar		676 907	555 688
SUMMA TILLGÅNGAR		26 686 895	26 598 448

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		192 025	192 025
Uppskrivningsfond		25 000 000	25 000 000
Upplåtelseavgift		1 798 400	1 798 400
Summa bundet eget kapital		26 990 425	26 990 425
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 610 581	-4 650 098
Årets resultat		-335 120	39 517
Summa fritt eget kapital		-4 945 701	-4 610 581
Summa eget kapital		22 044 724	22 379 844
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	4 275 000	3 895 000
Summa långfristiga skulder		4 275 000	3 895 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 417	23 029
Övriga skulder	8,9	20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 754	280 575
Summa kortfristiga skulder		367 171	323 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 686 895	26 598 448

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 255 000
<i>Övriga ställda panten och därmed jämföriga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	4 300 000	4 255 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

N

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper mm

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	81
-Omlagt plåttak	30
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

n

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Medlemsavgifter	572 047	574 157
Hysesintäkter	529 683	524 084
Försäkringsersättning av reparation	216 050	-
Övriga intäkter	9 390	4 650
Summa	1 327 170	1 102 891

Not 3 Driftskostnader fastighet

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	40 228	41 519
Värme	305 742	315 747
Vatten och avlopp	38 430	34 019
Renhållning och städning	43 468	41 152
Sop- och tidningshämtning	51 207	42 285
Hissreparationer	12 512	12 704
Snöröjning av tak	-	4 798
Sotning	-	7 575
Reparation och underhåll av fastighet	563 551	223 056
Reparation av vattenskada	282 800	
Fastighetsförsäkring	38 055	37 677
Fastighetsskatt	75 000	75 000
Kabel TV, Internetanslutning	39 452	40 408
Anticimex	19 600	17 182
Summa	1 510 045	893 122

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.



Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 608 997	26 608 997
-Nyanskaffningar		-
	<u>26 608 997</u>	<u>26 608 997</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-566 237	-534 812
-Årets avskrivning enligt plan	-32 772	-31 425
	<u>-599 009</u>	<u>-566 237</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 009 988	26 042 760
Redovisat värde vid årets slut byggnaden	1 009 988	
Redovisat värde vid årets slut Mark	25 000 000	
Taxeringsvärde byggnader 2013:	21 564 000	21 564 000
Taxeringsvärde mark 2013:	29 233 000	29 233 000
	<u>50 797 000</u>	<u>50 797 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	146 423	146 423
	<u>146 423</u>	<u>146 423</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-146 423	-146 423
	<u>-146 423</u>	<u>-146 423</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	192 025	1 798 400	25 000 000	-4 610 581
Årets resultat				-335 120
Belopp vid årets slut	192 025	1 798 400	25 000 000	-4 945 701

Not 8 Skulder till bank

Låneinstitut	Räntesats	Slutbet. dag	2015-12-31
SEB, lånenr 38057014	1,17%	2016-10-28	1 947 500
SEB, lånenr 38057197	1,17%	2016-10-28	1 947 500
SEB, lånenr 1032695	0,5%	2016-12-28	400 000
			<u>4 295 000</u>

12

Not 9 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	20 000	20 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 175 000	3 795 000
	<u>4 295 000</u>	<u>3 915 000</u>

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 255 000
	<u>4 300 000</u>	<u>4 255 000</u>

Underskrifter

Stockholm den 14/3 2016




Thomas Fürth
Styrelseordförande



Mats Arnkvist
Styrelseledamot



William Sävblom
Suppleant



Susanna Broms
Kassör



Ulf Björkdahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2016



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wasalund u.p.a.
org.nr 702 002 - 4902

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 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 31 december 2015 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 14 mars 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Bostadsföreningen Wasalund u.p.a (702002-4902)

Vid granskning av Bostadsföreningen Wasalund räkenskaper för tiden 2015-01-01 - 2015-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Det kvarstående värdet på bankkonto och underlag på övriga balansposter har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 20:e mars 2016



Fredrik Lagercrantz
Förtroendevald internrevisor

