

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

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse 2017 för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a.

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

Fastigheten Karlavagnen 1

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth	ordförande
Susanna Broms	kassör
Jan Häglund	sekreterare
Mats Arnkvist	ledamot
William Såvblom	ledamot
Emily Rider	suppleant t.o.m. 2018-01-31

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 auktoriserade revisorn Jörgen Schumacher (extern) och Fredrik Lagercrantz.

Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen disponerar 2 266 kvm varav 1 989 kvm bostadsyta och 277 kvm lokalyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2017.

Vid årsmötet föreslog styrelsen en ändring av 19 § föreningens stadgar. Ett extra medlemsmöte hölls därför den 16 juni 2017 då stadgeändringen slutligt beslutades.

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 en lägenhet överlåtit. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt.

Föreningen har anordnat en gårdsfest för medlemmarna i juni. Enskilt har några medlemmar städad föreningens förråd och gård.

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 är en s.k. äkta förening, vilket innebär att föreningen till klart övervägande del tillhandahåller bostäder åt medlemmarna. Enligt Skatteverket innebär till klart övervägande del 60 procent eller mer.

Föreningen har god ekonomi. Eftersom föreningen är en bostadsförening finns ingen skyldighet för föreningen/styrelsen att upprätta en ekonomisk plan. Någon ekonomisk plan heller har inte upprättats. Styrelsen bedömer att den information som lämnas i verksamhetsberättelsen och den övriga

årsredovisningen kan tillgodose kravet på insyn i föreningens ekonomi.

Fastigheten

Allmänt

Dräneringsarbete har genomförts på gården och stuprör har anslutits till dagvattenavlopp med tillhörande brunn.

Ställdonet i varmvattenväxlaren (som är placerad i källaren på Vegagatan) har bytts ut.

Observatoriegatan

En mindre fasadskada har lagats. Den trasiga hisstolen har lagats och hisspegeln har ersatts.

Vegagatan

En del av källargolvet har lagats och målats.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad (2016) till 54 432 000 kr varav markvärdet uppgår till 34 488 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningen har en ansvarsförsäkring för styrelsen i Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att månadsavgifterna för medlemmarna ska vara oförändrade. Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 108 844	1 102 736	1 108 120	1 098 241
Resultat efter finansiella poster	-163 336	-469 712	-335 120	39 517
Soliditet, %	82	82	83	84
Medlemsavgifter	572 160	572 100	572 047	578 808
Avgift per kvm	288	288	288	288
Hysesintäkter lokaler	536 684	530 636	529 683	524 084
Lokalhyra per kvm	1 937	1 916	1 912	1 970
Årets resultat	-164 546	-469 712	-335 120	39 517
Balansomslutning	26 270 698	26 438 117	26 686 895	26 598 448
Summa Eget kapital	21 410 466	21 575 012	22 044 724	22 379 844

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Uppskrivn.- fond	Ansamlad förlust
Vid årets början	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 415 413
Årets resultat				-164 545
Vid årets slut	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 579 958

p

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 5 579 958, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	<u>5 579 958</u>
Summa	5 579 958

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 108 844	1 102 736
Övriga rörelseintäkter		2 000	2 000
Summa rörelseintäkter		1 110 844	1 104 736
Rörelsekostnader			
Driftkostnader fastighet	3	-1 147 463	-1 432 418
Övriga externa kostnader	4	-50 739	-60 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 776
Summa rörelsekostnader		-1 230 974	-1 525 198
Rörelseresultat		-120 130	-420 462
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 503	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 714	-49 651
Summa finansiella poster		-43 206	-49 250
Resultat efter finansiella poster		-163 336	-469 712
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-163 336	-469 712
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 210	-
Årets resultat		-164 546	-469 712

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 944 440	25 977 212
Inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 944 440	25 977 212
Summa anläggningstillgångar		25 944 440	25 977 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 971	46 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 119	13 486
Summa kortfristiga fordringar		63 090	60 235
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 168	400 670
Summa kassa och bank		263 168	400 670
Summa omsättningstillgångar		326 258	460 905
SUMMA TILLGÅNGAR		26 270 698	26 438 117

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 415 413	-4 945 701
Årets resultat		-164 546	-469 712
Summa ansamlad förlust		-5 579 959	-5 415 413
Summa eget kapital		21 410 466	21 575 012
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8,9	4 490 000	4 470 000
Summa långfristiga skulder		4 490 000	4 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		66 447	61 103
Övriga skulder	7,8	-	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 785	312 002
Summa kortfristiga skulder		370 232	393 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 270 698	26 438 117

13

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper mm

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Medlemsavgifter	572 160	572 100
Hysesintäkter	536 684	530 636
Försäkringsersättning av reparation	-	216 050
Övriga intäkter	2 000	2 000
	1 110 844	1 320 786

Not 3 Driftskostnader fastighet

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	40 763	44 064
Värme	329 942	342 848
Vatten och avlopp	48 601	40 623
Renhållning och städning	41 568	41 568
Sop- och tidningshämtning	44 745	52 644
Hissreparationer	26 639	12 677
Snöröjning av tak	20 575	31 119
Sotning	15 241	-
Reparation och underhåll fastighet	393 342	553 120
Reparation av vattenskada	-	126 679
Fastighetsförsäkring	38 268	38 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	77 305	76 412
Kabel TV, Internetanslutning	46 082	46 852
Tvättstugan	3 888	9 285
Anticimex	20 504	15 785
	1 147 463	1 432 418

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-631 785	-599 009
-Årets avskrivning enligt plan	-32 772	-32 776
	<u>-664 557</u>	<u>-631 785</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 944 440	25 977 212
Redovisat värde vid årets slut byggnaden	944 440	1 009 988
Redovisat värde vid årets slut Mark	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnader 2016:	19 944 000	19 944 000
Taxeringsvärde mark 2016:	34 488 000	34 488 000
	<u>54 432 000</u>	<u>54 432 000</u>

Not 6 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
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 Skulder till bank

Låneinstitut	Räntesats	Slutbet. dag	2017-12-31
SEB, lånenr 38057014	0,98%	2018-10-28	1 945 000
SEB, lånenr 38057197	0,98%	2018-10-28	1 945 000
SEB, lånenr 39574489	1,00%	2019-01-28	400 000
SEB, lånenr 39865904	1,07%	2018-04-28	200 000
			<u>4 490 000</u>

2/3

Not 8 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2017-12-31	2016-12-31
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	4 370 000	4 350 000
	4 490 000	4 470 000

Not 9 Ställda säkerheter för övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 490 000	4 490 000
	4 490 000	4 490 000

11

Underskrifter

Stockholm den 19 / 3 2018



Thomas Fürth
Styrelseordförande



Mats Arnkvist
Ledamot



Jan Häglund
Sekreterare



Susanna Broms
Kassör



William Sävblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2018



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för

M

mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

✓

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen av Bostadsföreningen Wasalund u.p.a., och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund 2018-03-26



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

