

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Susanna Broms kassör

Jan Häglund sekreterare

Mats Arnkvist ledamot

William Sävblom ledamot

Niclas Lundberg suppleant

Styrelsens ledamöter, minst tre och högst fem, och eventuellt en suppleant är valda vid ordinarie föreningsstämma för ett år i taget. Föreningen har en ansvarsförsäkring för styrelsen i Länsförsäkringar. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Brita Schumacher (extern) och Erik Roos (vald av årsmötet).

Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2019.

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

Föreningen består vid årets utgång av 19 medlemslägenheter. Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt.

Föreningen har anordnat en gårdsfest för medlemmarna i augusti. Vid ett tillfälle 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 City Ekonomikonsult 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

Den ena tvättmaskinen i tvättstugan har reparerats.

Köksavloppsrör har efter vattenskada i den uthyrda lokalen nr 2 bytts ut från lgh nr 8 till källaren. Skador i berörda lokaler och lägenheter har åtgärdats.

Reparationsarbete har påbörjats efter vattenskada i december 2019 i lgh nr 23.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad (2019) till 74 311 000 kr varav markvärdet uppgår till 51 210 000 kr och byggnadsvärdet till 23 101 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition, att årets underskott på 27 232 kr jämte föregående års balanserade överskott på 110 014 kr eller totalt 82 782 kr disponeras sålunda, att underskottet balanseras i ny räkning.

Medlemsinformation

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 174 156	1 121 419	1 110 844	1 104 736
Resultat efter finansiella poster	-27 232	110 014	-163 336	-469 712
Soliditet %	82	82	81	82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 579 958	110 014
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				110 014	-110 014
Årets resultat					-27 232
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 469 944	-27 232

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 469 944
Årets resultat	-27 232
<i>Summa</i>	<i>-5 497 176</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 497 176
<i>Summa</i>	<i>-5 497 176</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 174 156	1 121 419
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 174 156	1 121 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 123 869	-928 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 156 641	-961 642
Rörelseresultat		17 515	159 777
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 747	-49 763
Summa finansiella poster		-44 747	-49 763
Resultat efter finansiella poster		-27 232	110 014
Resultat före skatt		-27 232	110 014
Årets resultat		-27 232	110 014

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	878 896	911 668
Mark		25 000 000	25 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 878 896	25 911 668
Summa anläggningstillgångar		25 878 896	25 911 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35 213	52 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 179	15 082
Summa kortfristiga fordringar		50 392	67 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		440 916	373 725
Summa kassa och bank		440 916	373 725
Summa omsättningstillgångar		491 308	441 570
SUMMA TILLGÅNGAR		26 370 204	26 353 238

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	192 025	192 025
Förlagsinsatser	1 798 400	1 798 400
Uppskrivningsfond	25 000 000	25 000 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 990 425</i>	<i>26 990 425</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 469 944	-5 579 958
Årets resultat	-27 232	110 014
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 497 176</i>	<i>-5 469 944</i>
Summa eget kapital	21 493 249	21 520 481
Långfristiga skulder		
	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	4 490 000	4 490 000
Summa långfristiga skulder	4 490 000	4 490 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	133 910	114 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 045	228 716
Summa kortfristiga skulder	386 955	342 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 370 204	26 353 238

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar byggnad görs med 2 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden skrevs tidigare av på 81 år. Plåttaket skrevs tidigare av med 3,33 % per år. Markvärdet skrivs inte av.

Not 2	Intäkter	2019	2018
	Avgifter	583 152	579 178
	Hyror	591 004	542 241
	Summa	1 174 156	1 121 419

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Elektricitet	39 890	42 548
	Fjärrvärme	320 696	331 471
	Vatten	47 945	39 221
	Sophämtning	53 811	62 420
	Städning	43 116	42 276
	Snöröjning	10 813	13 688
	Entrématta	10 594	9 413
	Renoveringar och underhåll	346 418	167 958
	Förbrukningsmaterial	16 947	15 337
	Fastighetsskatt	95 273	77 723
	Fastighetsförsäkring	43 505	42 448
	Bredband	33 866	32 320
	Ekonomisk förvaltning	29 250	29 876
	Revision	17 625	17 000
	IT-kostnader	501	483
	Bankkostnader	1 959	1 988
	Föreningsavgifter	4 660	0
	Övriga förvaltningskostnader	7 000	2 700
	Summa	1 123 869	928 870

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 74 311 000 kr, varav markvärdet är 51 210 000 kr och byggnadsvärdet 23 101 000 kr.

Not 5 Byggnader	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Ingående avskrivningar	-697 329	-664 557
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
Utgående avskrivningar	-730 101	-697 329
Redovisat värde	878 896	911 668

Not 6 Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 490 000	4 490 000
Summa ställda säkerheter	4 490 000	4 490 000

Not 7	Inteckningslån	2019	2018
	SEB 38057014 1,06 %	1 945 000	1 945 000
	SEB 38057197 1,06 %	1 945 000	1 945 000
	SEB 39574489 0,99 %	400 000	400 000
	SEB 39865904 0,98 %	200 000	200 000
	Summa	4 490 000	4 490 000

UNDERSKRIFTER

03
Stockholm 2020-02-10

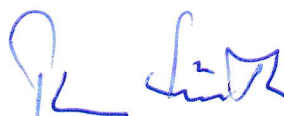
Susanna Broms



Jan Häglund



William Sävblom



Thomas Fürth



Mats Arnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats

23/3-2020

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wasalund u.p.a.
Org.nr. 702002-4902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019 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 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, 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.



Stocksund den 23 mars 2020

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor