

# Årsredovisning

---

*Bf Wasalund upa*

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bf Wasalund upa är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrättslägenheter. Dessutom omfattar fastigheten två kommersiella lokaler som hyrs ut. Fastigheten Karlavagnen 1 är friköpt.

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet Karlavagnen 1

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Jan Häglund kassör t o m 2024-10-27 och ledamot fr o m 2024-10-28

William Sävblom sekreterare

Mats Arnkvist ledamot

Niclas Lundberg ledamot

Christina Kihlman ledamot fr o m 2024-10-22 och kassör fr o m 2024-10-28

Christina Kihlman suppleant t o m 2024-10-21

Styrelsens ledamöter består av minst tre och högst fem, och en suppleant enligt stadgar 2018-10-02. Stadgeändring 2024-08-28 vid extra medlemsstämma: Styrelsens ledamöter består av minst tre och högst sju ledamöter. De nya stadgarna registrerade av Bolagsverket 2024-09-29.

Vid extra medlemsstämman valdes Christina Kihlman till ledamot av styrelsen. Val av Christina Kihlman som ledamot registrerades av Bolagsverket 2024-10-22.

Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Hallander (extern) och Simon Scharfstein (intern). Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2024 och extra medlemsstämma 28 augusti 2024.

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

Föreningen består vid årets utgång av 19 medlemslägenheter. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Den ena till Assidi Consulting AB och den andra lokalen till Addsec AB.

#### Löner och arvoden

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

#### Förvaltning

Förvaltningen har skötts av styrelsen, där arbetet har fördelats mellan styrelsens ledamöter och suppleant. 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 har god ekonomi. Eftersom föreningen är en bostadsförening u.p.a., finns ingen skyldighet att upprätta en ekonomisk plan. Någon ekonomisk plan har därför inte upprättats. Styrelsen bedömer att den information som lämnas i verksamhetsberättelsen och den övriga årsredovisningen kan tillgodose kravet på insyn i föreningens ekonomi.

#### Fastigheten

Fastighetens båda portar och glasrutan på ena gårdsdörren har lagats efter ett inbrott i fastigheten.

Gården ha utrustats med en ny sandlåda.

Hissen har reparerats.

Huvudkranen till gasledningen har bytts ut.

Tvättstugan har utrustats med en ny varmvattenberedare.

#### Medlemsinformation

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter dessutom två lokaler med hyresrätt. Antalet medlemmar uppgick till 32 st vid räkenskapsårets vid årets ingång och 31 st vid årets utgång. Under året har två lägenheter överlåtits.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	1 371 462	1 316 862	1 209 367	1 194 142
Resultat efter finansiella poster	12 381	-205 535	144 827	105 786
Soliditet %	80	80	80	80
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	317	311	288	288
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	46	47	47	48
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 497	2 497	2 497	2 501
Sparande (kr) per kvadratmeter	85	66	130	54
Räntekänslighet %	7,9	8	8,7	8,7
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	239	221	195	196

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 839 349	-205 535
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-205 535	205 535
Årets resultat					12 381
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>192 025</b>	<b>1 798 400</b>	<b>25 000 000</b>	<b>-6 044 884</b>	<b>12 381</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-6 044 884
Årets resultat	12 381
<i>Summa</i>	<i>-6 032 503</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-6 032 503
<i>Summa</i>	<i>-6 032 503</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 371 462	1 316 862
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 371 462</b>	<b>1 316 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 111 854	-1 301 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 144 626</b>	<b>-1 333 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 836</b>	<b>-17 132</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 154	10 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 609	-198 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 455</b>	<b>-188 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 381</b>	<b>-205 535</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 381</b>	<b>-205 535</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 381</b>	<b>-205 535</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	715 036	747 808
Mark		25 000 000	25 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 715 036	25 747 808
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 715 036</b>	<b>25 747 808</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 225	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 711	4 899
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 936	5 140
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		505 745	562 448
<i>Summa kassa och bank</i>		505 745	562 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>520 681</b>	<b>567 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 235 717</b>	<b>26 315 396</b>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	192 025	192 025
Upplåtelseavgifter	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	-6 044 884	-5 839 349
Årets resultat	12 381	-205 535
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 032 503</i>	<i>-6 044 884</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 957 922</b>	<b>20 945 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	84 737	129 129
Skatteskulder	10 545	20 000
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	4 967 500	4 967 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 013	253 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 277 795</b>	<b>5 369 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 235 717</b>	<b>26 315 396</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	226 836	-17 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	32 772	32 772
Erhållen ränta	18 154	10 383
Erlagd ränta	-232 609	-198 786
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>45 153</i>	<i>-172 763</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-9 796	4 836
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-92 060	-12 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-56 703</b>	<b>-180 598</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-56 703</b>	<b>-180 598</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>562 448</b>	<b>743 046</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>505 745</b>	<b>562 448</b>



## 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	2024	2023
	Avgifter	630 930	618 938
	Hyror	736 532	695 924
	Övriga intäkter	4 000	2 000
	Summa	<b>1 371 462</b>	<b>1 316 862</b>

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Elektricitet	50 517	54 572
	Fjärrvärme	398 281	370 751
	Vatten	80 877	65 289
	Sophämtning	33 907	82 862
	Städning	45 675	29 963
	Snöröjning	85 000	111 535
	Trädgårdsskötsel	10 280	0
	Entrématta	9 192	10 395
	Renoveringar och underhåll	123 833	304 061
	Förbrukningsmaterial	26 033	28 043
	Fastighetsskatt	106 940	106 161
	Fastighetsförsäkring	60 563	61 282
	Bredband	30 818	29 826
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	19 000	17 625
	IT-kostnader	1 154	1 129
	Bankkostnader	2 983	2 733
	Föreningsavgifter	4 970	4 970
	Övriga förvaltningskostnader	2 330	525
	Summa	<b>1 111 853</b>	<b>1 301 222</b>

### Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2024 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 106 468 000 kr, varav markvärdet är 77 402 000 kr och byggnadsvärdet 29 066 000 kr.

Not 5	Byggnader och mark	2024	2023
	Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Ingående avskrivningar	-861 189	-828 417
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
	Utgående avskrivningar	-893 961	-861 189
	<b>Redovisat värde</b>	<b>715 036</b>	<b>747 808</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 990 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 990 000</b>	<b>4 990 000</b>

Not 7	Inteckningslån	2024	2023
	Länsförsäkringar 4,14 %	2 045 000	2 045 000
	Länsförsäkringar 4,14 %	2 045 000	2 045 000
	Länsförsäkringar 4,14 %	477 500	477 500
	Länsförsäkringar 4,14 %	400 000	400 000
	Summa	<b>4 967 500</b>	<b>4 967 500</b>

Samtliga lån har rörlig ränta med villkorsändring var tredje månad. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

## UNDERSKRIFTER

Stockholm enligt digital signatur

Thomas Fürth

Jan Häglund

Mats Arnkvist

Christina Kihlman

William Sävblom

Niclas Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

Simon Scharfsten  
Intern revisor









# Verifikation av digital signering

För transaktion 2f84c047-f774-4c05-afd6-e64c732e2752

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Utkast 241231 Brf Wasalund upa via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2025-03-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-15**.

<p><b>Sävblom, Carl William</b> william.savblom@icloud.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Carl William Sävblom"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>	<p><b>Fürth, Thomas</b> fuerth.thomas@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "THOMAS FÜRTH"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>
<p><b>Kihlman, Ulla Agneta Christina</b> christina.kihlman@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "CHRISTINA KIHLMAN"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>	<p><b>Arnkvist, Mats Håkan</b> mats.arnkvist@hotmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "MATS ARNKVIST"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>
<p><b>Lundberg, Niclas Robertsson</b> niclas.lundberg@circlekeurope.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "NICLAS LUNDBERG"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>	<p><b>Häglund, Jan Berth</b> janhagl@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "JAN HÄGLUND"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-14</p>
<p><b>Scharfstein, Simon</b> scharfstein.simon@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Simon Scharfstein"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-15</p>	<p><b>Hallander, Erik</b> erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p><b>Signerat:</b> 2025-03-15</p>

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.