

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 - 11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bf Wasalund upa är en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Stockholm. Föreningen har 19 bostadslägenheter. Dessutom omfattar fastigheten två kommersiella lokaler som hyrs ut. Fastigheten Karlavagnen 1 är friköpt. Fastigheten omfattar 1 989 kvm bostadsyta och 227 kvm lokalyta.

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten Karlavagnen 1

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Christina Kihlman kassör

Simon Scharfstein sekreterare fr.o.m. 2025-03-25

Mats Arnkvist ledamot

Jan Häglund ledamot

Niclas Lundberg ledamot t.o.m. 2025-03-25

William Sävblom sekreterare t o m 2025-03-24, ledamot fr o m 2025-03-25

Styrelsens består av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Hallander (extern) och Martin Stolt till och med 2026-01-16 (intern). Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2025 och extra medlemsstämma 28 augusti 2025.

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

Föreningen består vid årets utgång av 19 medlemslägenheter. Under året har två lägenheter överlåtits. 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. 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 enligt Skatteverkets kriterier.

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

Nytt ställdon har installerats i reglaget för fastighetens värmesystem.

Fasta säkerhetsanordningar har installerats på fastighetens tak enligt Boverkets föreskrifter.

Fastigheten är taxerad till 105 522 000 kr varav markvärde 70 210 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners.

Medlemsinformation

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 390 095	1 371 462	1 316 862	1 209 367
Resultat efter finansiella poster	102 542	12 381	-205 535	144 827
Soliditet %	80	80	80	80
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	320	317	311	288
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	46	46	47	47
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 497	2 497	2 497	2 497
Sparande (kr) per kvadratmeter	183	85	66	130
Räntekänslighet %	7,8	7,9	8	8,7
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	242	239	221	195

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	-6 044 884	12 381
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				12 381	-12 381
Årets resultat					102 542
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-6 032 503	102 542

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 032 503
Årets resultat	102 542
<i>Summa</i>	<i>-5 929 961</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 929 961
<i>Summa</i>	<i>-5 929 961</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 390 095	1 371 462
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 390 095	1 371 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 099 587	-1 111 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 132 359	-1 144 626
Rörelseresultat		257 736	226 836
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 369	18 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 563	-232 609
Summa finansiella poster		-155 194	-214 455
Resultat efter finansiella poster		102 542	12 381
Resultat före skatt		102 542	12 381
Årets resultat		102 542	12 381

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	682 264	715 036
Mark		25 000 000	25 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 682 264	25 715 036
Summa anläggningstillgångar		25 682 264	25 715 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		102	2 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 611	12 711
Summa kortfristiga fordringar		12 713	14 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		661 501	505 745
Summa kassa och bank		661 501	505 745
Summa omsättningstillgångar		674 214	520 681
SUMMA TILLGÅNGAR		26 356 478	26 235 717

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<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	-6 032 503	-6 044 884
Årets resultat	102 542	12 381
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 929 961</i>	<i>-6 032 503</i>
Summa eget kapital	21 060 464	20 957 922
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	84 223	84 737
Skatteskulder	935	10 545
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	4 967 500	4 967 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 356	215 013
Summa kortfristiga skulder	5 296 014	5 277 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 356 478	26 235 717

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	257 736	226 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	32 772	32 772
Erhållen ränta	2 369	18 154
Erlagd ränta	-157 563	-232 609
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>135 314</i>	<i>45 153</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	2 223	-9 796
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	18 219	-92 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 756	-56 703
Årets kassaflöde	155 756	-56 703
Likvida medel vid årets början	505 745	562 448
Likvida medel vid årets slut	661 501	505 745

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	2025	2024
	Avgifter	637 119	630 930
	Hyror	746 976	736 532
	Övriga intäkter	6 000	4 000
	Summa	1 390 095	1 371 462

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Elektricitet	58 610	50 517
	Fjärrvärme	390 325	398 281
	Vatten	87 638	80 877
	Sophämtning	29 489	33 907
	Städning	36 218	45 675
	Snöröjning	–	85 000
	Trädgårdsskötsel	–	10 280
	Entrématta	9 640	9 192
	Renoveringar och underhåll	229 514	123 833
	Förbrukningsmaterial	16 493	26 033
	Fastighetsskatt	107 976	106 940
	Fastighetsförsäkring	53 815	60 563
	Bredband	30 964	30 818
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	18 750	19 000
	IT-kostnader	1 159	1 154
	Bankkostnader	3 086	2 983
	Föreningsavgifter	4 970	4 970
	Övriga förvaltningskostnader	1 440	2 330
	Summa	1 099 587	1 111 853

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2025 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 105 522 000 kr, varav markvärdet är 70 210 000 kr och byggnadsvärdet 35 312 000 kr.

Not 5 Byggnader och mark	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Ingående avskrivningar	-893 961	-861 189
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
Utgående avskrivningar	-926 733	-893 961
Redovisat värde	682 264	715 036

Not 6 Ställda säkerheter	2025	2024
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 990 000
Summa ställda säkerheter	4 990 000	4 990 000

Not 7 Inteckningslån	2025	2024
Länsförsäkringar 2,79 %	2 045 000	2 045 000
Länsförsäkringar 2,79 %	2 045 000	2 045 000
Länsförsäkringar 2,79 %	477 500	477 500
Länsförsäkringar 2,79 %	400 000	400 000
Summa	4 967 500	4 967 500

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.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-02-18

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2025-02-18

Thomas Fürth
2025-02-18

Christina Kihlman
2025-02-18

Simon Scharfstein
2025-02-18

Jan Häglund
2025-02-18

Mats Arnkvist
2025-02-18

William Sävblom
2025-02-18

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Agnes Hederström
Intern revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 0b494f85-8517-4ea0-9bc7-a037586cb2fc

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Bf Wasalund U.P.A. 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-06 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-07**.

Sävblom, Carl William

william.savblom@icloud.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl William
Sävblom"

Signerat: 2026-05-06

Fürth, Thomas

fuerth.thomas@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "THOMAS
FÜRTH"

Signerat: 2026-05-06

Kihlman, Ulla Agneta Christina

christina.kihlman@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "CHRISTINA
KIHLMAN"

Signerat: 2026-05-06

Simon Scharfstein

scharfstein.simon@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Simon
Scharfstein"

Signerat: 2026-05-07

Arnkvist, Mats Håkan

mats.arnkvist@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MATS
ARNKVIST"

Signerat: 2026-05-07

Häglund, Jan Berth

janhagl@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JAN HÄGLUND"

Signerat: 2026-05-07

Hederström, Agnes

agnes.hederstrom@gmail.com

Verifierad av



BankID returnerade
personnamnet "AGNES
HEDERSTRÖM"

Signerat: 2026-05-07

Hallander, Erik

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-05-07

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 dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

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 dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.