

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Bf Wasalund innehar Fastigheten Karlavagnen 1 i Stockholm där föreningen har sitt säte. Fastigheten består av 19 bostadslägenheter och två lokaler. Fastigheten omfattar 2 266 kvm varav 1 989 kvm bostadsyta och 277 kvm lokalyta.

Styrelsen

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.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Jörgen Schumacher (extern) och Erik Roos (intern).

Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2018.

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 ingen lägenhet överlåtits. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt.

Föreningen har anordnat en gårdsfest för medlemmarna i juni. Enskilt har några medlemmar städat 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. Under året har föreningen bytt till ny bokföringsbyrå 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.

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.

78

Fastigheten

Ritningar över föreningens avloppssystem har levererats av Dakki.
Ställdon för varmvattnet till vindslägenheterna har bytt ut.

Observatoriegatan

En fuktskada på vägg mittemot källardörren har åtgärdats.

Vegagatan

Putsen på utsidan på skorstensfoten har lagats och målats.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad (2016) till 54 432 000 kr varav markvärdet uppgår till 34 488 000 kr. Taxeringsvärdet gäller för åren 2016–2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 121 419	1 110 844	1 104 736	1 108 120
Resultat efter finansiella poster	110 014	-163 336	-469 712	-335 120
Soliditet %	82	81	82	83

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	-5 415 413	-164 546
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-164 546	164 546
Årets resultat					110 014
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 579 958	110 014

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 579 958
Årets resultat	110 014
Summa	-5 469 944

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 469 944
Summa	-5 469 944

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

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 121 419	1 110 844
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 121 419	1 110 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-928 870	-1 198 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-961 642	-1 230 974
Rörelseresultat		159 777	-120 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		—	5 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 763	-48 714
Summa finansiella poster		-49 763	-43 206
Resultat efter finansiella poster		110 014	-163 336
Resultat före skatt		110 014	-163 336
Skatter			
Skatt på årets resultat		—	-1 210
Årets resultat		110 014	-164 546

7

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	4		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	911 668	944 440
Mark		25 000 000	25 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 911 668	25 944 440
Summa anläggningstillgångar		25 911 668	25 944 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 763	51 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 082	11 118
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		67 845	63 089
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 725	263 168
<i>Summa kassa och bank</i>		373 725	263 168
Summa omsättningstillgångar		441 570	326 257
SUMMA TILLGÅNGAR		26 353 238	26 270 697

72

	2018-12-31	2017-12-31
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	-5 579 958	-5 415 413
Årets resultat	110 014	-164 546
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 469 944</i>	<i>-5 579 959</i>
Summa eget kapital	21 520 481	21 410 466
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 490 000	4 490 000
Summa långfristiga skulder	4 490 000	4 490 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	114 041	66 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 716	303 784
Summa kortfristiga skulder	342 757	370 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 353 238	26 270 697

1/

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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	2018	2017
	Avgifter	579 178	572 160
	Hyror	542 241	536 684
	Övriga intäkter	—	2 000
	Summa	1 121 419	1 110 844

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Elektricitet	42 548	40 763
	Fjärrvärme	331 471	329 942
	Vatten	39 221	48 601
	Sophämtning	62 420	41 568
	Städning	42 276	44 745
	Snöröjning	13 688	20 575
	Entrématta	9 413	—
	Renoveringar och underhåll	167 958	459 614
	Förbrukningsmaterial	15 337	0
	Fastighetsskatt	77 723	77 305
	Fastighetsförsäkring	42 448	38 268
	Bredband	32 320	46 082
	Ekonomisk förvaltning	29 876	—
	Revision	17 000	—
	IT-kostnader	483	—
	Bankkostnader	1 988	—
	Övriga förvaltningskostnader	2 700	50 739
	Summa	928 870	1 198 202

M

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	146 423	146 423
	Utgående anskaffningsvärden	146 423	146 423
	Ingående avskrivningar	-146 423	-146 423
	Utgående avskrivningar	-146 423	-146 423
	Redovisat värde	0	0

Not 5	Byggnader	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Ingående avskrivningar	-664 557	-631 785
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
	Utgående avskrivningar	-697 329	-664 557
	Redovisat värde	911 668	944 440

Not 6	Ställda säkerheter	2018	2017
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 490 000	4 490 000
	Summa ställda säkerheter	4 490 000	4 490 000

1

Not 7	Inteckningslån	2018	2017
<i>Långfristiga skulder</i>			
SEB 38057014	1,17 %, förfallofatum 19/3 2019	1 945 000	1 945 000
SEB 38057197	1,17 %, förfallofatum 19/3 2019	1 945 000	1 945 000
SEB 39574489	1,19 %, förfallofatum 28/3 2019	400 000	400 000
SEB 39865904	0,89 %, förfallofatum 28/3 2019	200 000	200 000
Total		4 490 000	4 490 000

UNDERSKRIFTER

03-18
Stockholm 2019-02-28



Susanna Broms



Jan Häglund



William Sävblom



Thomas Fürth



Mats Arnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-03-21



Jörgen 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 2018. 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 2018 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.

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. Risken 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 2018 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 21 mars 2019



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor