

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021.

Föreningen äger fastigheten Karlavagnen 1 i Stockholm. Fastighetens boarea är 1 989 kvm och lokalarean är 277 kvm. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighet Karlavagnen 1

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Susanna Broms kassör t o m 210801

Jan Häglund sekreterare t o m 210731

kassör fr o m 210801

Mats Arnkvist ledamot

William Sävblom ledamot, sekreterare fr o m 210801

Niclas Lundberg suppleant

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 Brita Schumacher (extern) och Simon Scharfstein (intern)

Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2021.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor samt hållit nio protokollförda sammanträden. På grund av coronapandemin genomfördes samtliga styrelsemöten t o m september månad på distans via videolänk, årets årsstämma ägde rum utomhus på gården och årets gårdsfest för medlemmarna ställdes in.

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

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 äkta förening enligt Skatteverkets kriterier.

Föreningen har god ekonomi. Eftersom föreningen är en bostadsförening 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

Installation av ny tryckstegringspump
Reparation av läckande expansionskärl

Observatoriegatan

Reparation av vattenskada i lägenhet nr 32/1501

Vegagatan

Ommålning av portgången på Vegagatan

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 74 311 000 kr varav markvärde är 52 210 000 kr och byggnadsvärdet är 23 101 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition, att årets överskotskott på 105 786 kr jämte föregående års balanserade underskott på 6 089 962 kr eller totalt 5 984 176 kr disponeras sålunda, att underskottet balanseras i ny räkning.

Medlemsinformation

Föreningen består av 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen upplåter dessutom två lokaler med hyresrätt. Antalet medlemmar uppgick till 30 st vid räkensapsårets vid årets ingång och 32 st vid årets utgång. Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelsen föreslår att månadsavgifterna för medlemmarna ska vara oförändrade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 194 142	1 185 441	1 174 000	1 121 419
Resultat efter finansiella poster	105 786	-592 786	-27 000	110 014
Soliditet %	80	80	82	82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 497 176	-592 786
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-592 786	592 786
Årets resultat					105 786
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-6 089 962	105 786

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 089 962
Årets resultat	105 786
Summa	-5 984 176

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 984 176
Summa	-5 984 176

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 194 142	1 185 441
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 194 142	1 185 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 035 833	-1 703 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 068 605	-1 736 050
Rörelseresultat		125 537	-550 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 810	7 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 561	-49 632
Summa finansiella poster		-19 751	-42 177
Resultat efter finansiella poster		105 786	-592 786
Resultat före skatt		105 786	-592 786
Årets resultat		105 786	-592 786

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	813 352	846 124
Mark		25 000 000	25 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 813 352	25 846 124
Summa anläggningstillgångar		25 813 352	25 846 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33 655	34 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 352	15 232
Summa kortfristiga fordringar		49 007	49 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		420 410	339 496
Summa kassa och bank		420 410	339 496
Summa omsättningstillgångar		469 417	388 953
SUMMA TILLGÅNGAR		26 282 769	26 235 077

	2021-12-31	2020-12-31
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	-6 089 962	-5 497 176
Årets resultat	105 786	-592 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 984 176</i>	<i>-6 089 962</i>
Summa eget kapital	21 006 249	20 900 463
Långfristiga skulder	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	4 785 000
Summa långfristiga skulder	400 000	4 785 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	124 450	109 723
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	7 4 575 000	200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 070	239 891
Summa kortfristiga skulder	4 876 520	549 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 282 769	26 235 077

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	2021	2020
	Avgifter	572 106	571 344
	Hyror	617 336	612 097
	Övriga intäkter	4 700	2 000
	Summa	1 194 142	1 185 441

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Elektricitet	51 078	35 718
	Fjärrvärme	343 843	298 319
	Vatten	39 326	50 335
	Sophämtning	70 631	59 280
	Städning	43 116	52 491
	Snöröjning	53 436	9 375
	Trädgårdsskötsel	9 725	0
	Entrématta	11 418	16 134
	Renoveringar och underhåll	181 268	933 938
	Förbrukningsmaterial	8 130	8 091
	Fastighetsskatt	96 831	96 261
	Fastighetsförsäkring	54 167	52 430
	Bredband	26 485	34 252
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	18 000	17 750
	IT-kostnader	791	645
	Bankkostnader	2 433	13 429
	Föreningsavgifter	4 850	4 750
	Övriga förvaltningskostnader	805	580
	Summa	1 035 833	1 703 278

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2021 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	2021	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Ingående avskrivningar	-762 873	-730 101
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
Utgående avskrivningar	-795 645	-762 873
Redovisat värde	813 352	846 124

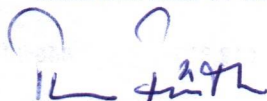
Not 6 Ställda säkerheter	2021	2020
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 990 000
Summa ställda säkerheter	4 990 000	4 990 000

Not 7	Inteckningslån	2021	2020
	SEB 38057014 0,48 %	1 945 000	1 945 000
	SEB 38057197 0,48 %	1 945 000	1 945 000
	SEB 39574489 0,45 %	400 000	400 000
	SEB 39865904 0,38 %	200 000	200 000
	SEB 44640961 0,43 %	485 000	495 000
	Summa	4 975 000	4 985 000

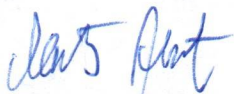
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2022-01-26



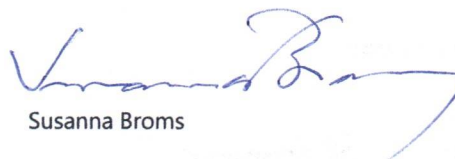
Thomas Fürth



Mats Arnkvist



William Sävblom



Susanna Broms



Jan Häglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/2 -2022



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor



Simon Scharfsten
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 24/2 2022



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor



Simon Scharfstein

Intern revisor