

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse 2022 för Bostadsföreningen Wasalund u.p.a. Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Bf Wasalund upa är en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningens fastighet Karlavagnen 1 omfattar 1 989 kvm bostadsyta och 227 kvm lokalyta.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande

Jan Häglund kassör

William Sävblom sekreterare

Mats Arnkvist ledamot

Niclas Lundberg ledamot

Christina Kihlman 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 29 mars 2022.

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 två lägenheter överlåtits och en lägenhet överlåtits till 25 procent. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Under året har Life Management AB sagt upp sitt hyresavtal i förväg. Ny hyresgäst är Assidi Consulting AB. Den andra lokalen hyrs av 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. Den ekonomiska 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.

BS

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.

Allmänt

Blankett för mäklarkontakter i samband med försäljningar av medlemslägenheter har tagits fram.

Fastigheten

Observatoriegatan

Hål i källargolv har satts igen.
Mindre skada i fasaden Vegagatan har lagats.
Väggar i trapphus har målats efter flytskada.
Översyn av hissmaskineriet har gjorts.

Vegagatan

Fjärrvärmemätaren i pannrummet har bytts ut.
Gårdsportens dörrstängare har bytts ut.
Porten har justerats och felaktiga delar har bytts ut.

Ekonomi

Samtliga lån har satts om och flyttats över från SEB till Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till 106 597 000 kr varav markvärdet är 77 402 000 kr och byggnadsvärdet är 29 195 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Nyckeltal

Årsavgift/kvm (kr) 288

Belåning/kvm (kr) 2 497

Skuldkvot (belåning/omsättning) 4,1

Energikostnader/kvm (kr) 167

Antalet medlemmar uppgick till 32 st vid räkensapsårets vid årets ingång och 32 st vid årets utgång. Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna för medlemmarna fr o m 2023-01-01 med 10%.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 209 367	1 194 142	1 185 441	1 174 000
Resultat efter finansiella poster	144 827	105 786	-592 786	-27 000
Soliditet %	80	80	80	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	-6 089 962	105 786
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				105 786	-105 786
Årets resultat					144 827
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 984 177	144 827

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 984 177
Årets resultat	144 827
<i>Summa</i>	<i>-5 839 350</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 839 350
<i>Summa</i>	<i>-5 839 350</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 209 367	1 194 142
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 209 367	1 194 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-970 227	-1 035 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 002 999	-1 068 605
Rörelseresultat		206 368	125 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 165	7 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 706	-27 561
Summa finansiella poster		-61 541	-19 751
Resultat efter finansiella poster		144 827	105 786
Resultat före skatt		144 827	105 786
Årets resultat		144 827	105 786

35

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

4

Byggnader

5

780 580

813 352

Mark

25 000 000

25 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

25 780 580

25 813 352

Summa anläggningstillgångar

25 780 580

25 813 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

232

33 655

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 743

15 352

Summa kortfristiga fordringar

9 975

49 007

Kassa och bank

Kassa och bank

743 046

420 410

Summa kassa och bank

743 046

420 410

Summa omsättningstillgångar

753 021

469 417

SUMMA TILLGÅNGAR

26 533 601

26 282 769

35

	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 984 177	-6 089 962
Årets resultat	144 827	105 786
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 839 350</i>	<i>-5 984 176</i>
Summa eget kapital	21 151 075	21 006 249
Långfristiga skulder	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	–	400 000
Summa långfristiga skulder	–	400 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	138 474	124 450
Skatteskulder	15 181	–
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	7 4 967 500	4 575 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 371	177 070
Summa kortfristiga skulder	5 382 526	4 876 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 533 601	26 282 769

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	2022	2021
	Avgifter	572 160	572 106
	Hyrer	633 957	617 336
	Övriga intäkter	3 250	4 700
	Summa	1 209 367	1 194 142

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Elektricitet	60 383	51 078
	Fjärrvärme	331 390	343 843
	Vatten	52 525	39 326
	Sophämtning	78 154	70 631
	Städning	40 821	43 116
	Snöröjning	30 162	53 436
	Trädgårdsskötsel	0	9 725
	Entrématta	14 350	11 418
	Renoveringar och underhåll	110 290	181 268
	Förbrukningsmaterial	15 948	8 130
	Fastighetsskatt	104 831	96 831
	Fastighetsförsäkring	56 156	54 167
	Bredband	28 103	26 485
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	17 375	18 000
	IT-kostnader	941	791
	Bankkostnader	2 630	2 433
	Föreningsavgifter	4 900	4 850
	Övriga förvaltningskostnader	1 768	805
	Summa	970 227	1 035 833

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2022 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 106 597 000 kr, varav markvärdet är 77 402 000 kr och byggnadsvärdet 29 195 000 kr.

Not 5 Byggnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Ingående avskrivningar	-795 645	-762 873
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
Utgående avskrivningar	-828 417	-795 645
Redovisat värde	780 580	813 352

Not 6 Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 990 000
Summa ställda säkerheter	4 990 000	4 990 000

Not 7 Inteckningslån	2022	2021
SEB 38057014 0,48 %	0	1 945 000
SEB 38057197 0,48 %	0	1 945 000
SEB 39574489 0,45 %	0	400 000
SEB 39865904 0,38 %	0	200 000
SEB 44640961 0,43 %	0	485 000
Länsförsäkringar	2 045 000	0
Länsförsäkringar	2 045 000	0
Länsförsäkringar	477 500	0
Länsförsäkringar	400 000	0
Summa	4 967 500	4 975 000

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

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2023-02-10

BS



Thomas Fürth



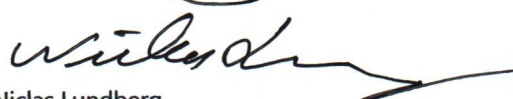
Mats Arnkvist



William Sävblom



Jan Häglund



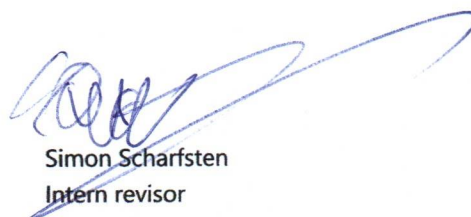
Niclas Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

15 mars 2023



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 2022.

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 2022 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. Revisorernas 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 upphöra med 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. 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.

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.

BS

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 2022 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 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

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 15/3 2023



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor



Simon Scharfstein

Intern revisor