

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020.

Föreningen äger fastigheten Karlavagnen 1 i Stockholm. Fastighetens boarea är 1 989 kvm och lokalarean är 266 kvm. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 Brita Schumacher (extern) och Simon Scharfstein (vald av årsmötet).

Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2020.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor samt hållit nio protokollförda sammanträden. På grund av covid-19-pandemin genomfördes samtliga styrelsemöten fr.o.m. mars månad som digitala videomöten på distans, årets årsstämma ägde rum på utsatt tid men utomhus på gården. Årets gårdsfest för medlemmarna ställdes dessvärre in.

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 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, vilket innebär att föreningen till klart övervägande del tillhandahåller bostäder åt medlemmarna. Enligt Skatteverket innebär till klart övervägande del 60 procent eller mer.

BS

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.

Fastigheten

Fastighetens ytterfönster har renoverats på våningsplan 3 – 5 på Observatoriegatan och plan 3 – 4 på Vegagatan.

En skarv i fastighetens avloppstam har lagats.

Värmeväxlarens ventil har bytts ut.

Radonmätning har genomförts och fastigheten har blivit godkänd.

Fastigheten har energideklarerats.

Gårdsträdet har beskurits av arborister.

Observatoriegatan

En läcka i yttertakets ovanför lgh nr 32 har åtgärdats.

Elstigaren till lgh nr 6 har dragits om efter konstaterat elfel i den gamla elstigaren.

Vegagatan

Entréns väggar har målats om.

Reparationsarbetet efter vattenskadan i december 2019 i lgh nr 23 har slutförts.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad (2019) till 74 311 000 kr varav markvärdet uppgår till 51 210 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

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

Styrelsen föreslår att månadsavgifterna för medlemmarna ska vara oförändrade.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 185	1 174	1 121	1 111

BS

Resultat efter finansiella poster	-593	-27	110	-163
Soliditet %	80	82	82	81

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	-5 469 944	-27 232
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-27 232	27 232
Årets resultat					-592 786
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 497 176	-592 786

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 497 176
Årets resultat	-592 786
<i>Summa</i>	-6 089 962

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 089 962
<i>Summa</i>	-6 089 962

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 185 441	1 174 156
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 185 441	1 174 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 703 278	-1 123 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 736 050	-1 156 641
Rörelseresultat		-550 609	17 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 455	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 632	-44 747
Summa finansiella poster		-42 177	-44 747
Resultat efter finansiella poster		-592 786	-27 232
Resultat före skatt		-592 786	-27 232
Årets resultat		-592 786	-27 232

BS

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader	5	846 124	878 896
Mark		25 000 000	25 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 846 124	25 878 896
Summa anläggningstillgångar		25 846 124	25 878 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34 225	35 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 232	15 179
Summa kortfristiga fordringar		49 457	50 392
Kassa och bank			
Kassa och bank		339 496	440 916
Summa kassa och bank		339 496	440 916
Summa omsättningstillgångar		388 953	491 308
SUMMA TILLGÅNGAR		26 235 077	26 370 204

BS

	2020-12-31	2019-12-31
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>	26 990 425	26 990 425
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 497 176	-5 469 944
Årets resultat	-592 786	-27 232
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-6 089 962	-5 497 176
Summa eget kapital	20 900 463	21 493 249
Långfristiga skulder	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	4 785 000	4 490 000
Summa långfristiga skulder	4 785 000	4 490 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	109 723	133 910
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	7 200 000	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 891	253 045
Summa kortfristiga skulder	549 614	386 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 235 077	26 370 204

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	2020	2019
Avgifter		571 344	583 152
Hyror		612 097	591 004
Övriga intäkter		2 000	0
Summa		1 185 441	1 174 156

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
Elektricitet		35 718	39 890
Fjärrvärme		298 319	320 696
Vatten		50 335	47 945
Sophämtning		59 280	53 811
Städning		52 491	43 116
Snöröjning		9 375	10 813
Entrématta		16 134	10 594
Renoveringar och underhåll		933 938	346 418
Förbrukningsmaterial		8 091	16 947
Fastighetsskatt		96 261	95 273
Fastighetsförsäkring		52 430	43 505
Bredband		34 252	33 866
Ekonomisk förvaltning		19 750	29 250
Revision		17 750	17 625
IT-kostnader		645	501
Bankkostnader		13 429	1 959
Föreningsavgifter		4 750	4 660
Övriga förvaltningskostnader		330	7 000
Summa		1 703 278	1 123 869

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2020 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 74 311 000 kr, varav markvärdet är 51 210 000 kr och byggnadsvärdet 23 101 000 kr.

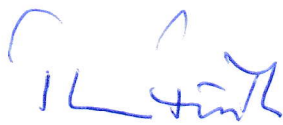
Not 5 Byggnader	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
Ingående avskrivningar	-730 101	-697 329
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
Utgående avskrivningar	-762 873	-730 101
Redovisat värde	846 124	878 896

Not 6 Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 490 000
Summa ställda säkerheter	4 990 000	4 490 000

Not 7 Inteckningslån	2020	2019
SEB 38057014 0,49 %	1 945 000	1 945 000
SEB 38057197 0,49 %	1 945 000	1 945 000
SEB 39574489 0,87 %	400 000	400 000
SEB 39865904 0,86 %	200 000	200 000
SEB 44640961 0,70 %	495 000	0
Summa	4 985 000	4 490 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-02-09


Thomas Fürth
Mats Arnkvist
Susanna Broms
Jan Häglund



William Sävblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/3-2021



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor



Simon Scharfsten
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 2020.

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 2020 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 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, 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.

35

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 2020 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 9 mars 2021



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor



Simon Scharfstein

Intern revisor