

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Wasa 36 u p a

702002-4852

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsföreningen Wasa 36 u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten uppfördes 1885 och föreningen BF Wasa 36 u p a bildades 1919. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2012. Fastighetens totala yta är 1.725 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt två lägenheter på totalt 115 kvm och två lokaler på totalt 175 kvm. Därutöver hyr föreningen ut två reklamskyltplatser och två källarförråd. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Under året har föreningen sålt en lägenhet som tidigare var en hyresrätt. Därmed har föreningen nu 18 medlemslägenheter. Av dessa har 6 st överlåtits under året samt har en medlemslägenhet varit uthyrd i andra hand. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret och föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En lägenhet tillhörande föreningen har sålts för 2.850.000 kr och är nu en medlemslägenhet. Ett mäklararvode på 39.000 kr har betalats. 2.800.000 kr har satts in på ett sparkonto på SBAB.

Under hösten har styrelsen slutit ett avtal med Projektledarna Bygg och Fastighet i Sverige AB som ska bistå i upphandlingen av entreprenad för att renovera fasaden. Denna renovering kommer att ske under 2018.

Efter den brandskyddsronde som genomfördes 2016 har brandskyddet i fastigheten utökats bl a genom installation av utrymningslarm klass C samt uppmärkning av utrymnings- och kommunikationsvägar på vinden.

Diverse underhållsarbete har utförts löpande. Bl a har föreningen bytt ett antal element hos både medlemmar och hyresgäster. El och lampor har installerats till de nya vindsförråden. En justering av fallet från avloppet i tvättstugan har också gjorts. Under hösten tog styrelsen beslut om att fr o m januari 2018 lägga ut städning av trapphusen till ett städföretag, Boguslawa Jarosz Städ.

Styrelsen har valt en ny redovisningsbyrå, Coach Redovisning HB, som kommer att sköta föreningens ekonomiska förvaltning fr o m räkenskapsåret 2018.

En ansökan från familjen Gadmar om att få bygga en balkong mot innergården har beviljats. Bygget kommer att ske under våren 2018.

cl LB

Medlemsinformation

Förvaltning

Föreningen har inte haft någon anställd personal och till intern revisor har inga arvoden utgått. Extern revisor har varit Toresson Revision AB. Förvaltningen har skötts av styrelsen och den kamerala förvaltningen av Yvonne Backlund Ekonomi till vilken det utbetalats ett arvode om 24.000 kr. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämman den 29 mars 2017 haft följande sammansättning:

Holger Fritz	Styrelseledamot, ordförande
Peter Kruse	Styrelseledamot, sekreterare
P G Andersson	Styrelseledamot, kassör
Lars Petrini	Suppleant
Sara Josefsson	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB	Extern
Lennart Dahlborg	Intern

Styrelsen har under mandatperioden haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera medlemsfrågor och har avhållit tio protokollförda styrelsemöten, varav två under 2018.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 42.843.000 kr. Under verksamhetsåret har 200.000 kr amorterats på ett fastighetslån hos Handelsbanken. Det kvarstår ett lån på 400.000 kr med fast ränta på 1,12 % till juni 2018.

Hyresnivåerna för hyreslägenheterna har under året ökat med 1,03 %. För lokalerna och reklamhyresplatserna har hyresnivåerna höjts med 1,1 enligt KPI. Efter att hyresavtalet med Tea & Garden omförhandlades 2016 har den nya hyran om 2.400 kr/kvm/år gällt fr o m 1 mars 2017 och tre år framåt.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	950	940	934	936	930
Resultat efter finansiella poster	82	-10	101	214	65
Soliditet (%)	89	70	68	62	51
Årsavgift/kvm bostadsandelsyta	246	246	246	246	246
Bankskuld/kvm bostadsandelsyta	284	426	567	709	1 064

CS dB

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	246 000	5 011 000	306 800	-3 428 142	-10 039	2 125 619
Ökning av insatskapital	5 500					5 500
Ökning upplåtelseavgifter föreningsstämman:		2 790 387				2 790 387
Balanseras i ny räkning			34 700	-44 739	10 039	0
Omräkningsdifferens				-1		-1
Årets resultat					81 593	81 593
Belopp vid årets utgång	251 500	7 801 387	341 500	-3 472 882	81 593	5 003 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 472 882
årets vinst	81 593
	-3 391 289

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	34 700
i ny räkning överföres	-3 425 989
	-3 391 289

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

d 10

Resultaträkning

Not
1

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	950 204	940 120
Övriga rörelseintäkter	0	155
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	950 204	940 275

Rörelsekostnader

Driftskostnader	-752 922	-625 326
Övriga externa kostnader	-53 410	-266 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-63 054	-58 895
Summa rörelsekostnader	-869 386	-950 730

Rörelseresultat 80 818 -10 455

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 213	8 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 438	-7 772
Summa finansiella poster	775	416

Resultat efter finansiella poster 81 593 -10 039

Resultat före skatt 81 593 -10 039

Årets resultat 81 593 -10 039

cl db

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter

2

410 000

410 000

Summa immateriella anläggningstillgångar

410 000

410 000

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

2 267 267

2 109 789

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

12 544

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

0

167 188

Summa materiella anläggningstillgångar

2 267 267

2 289 521

Summa anläggningstillgångar

2 677 267

2 699 521

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 050

0

Övriga fordringar

523

27 143

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 020

14 020

Summa kortfristiga fordringar

22 593

41 163

Kassa och bank

Kassa och bank

2 926 124

307 649

Summa kassa och bank

2 926 124

307 649

Summa omsättningstillgångar

2 948 717

348 812

SUMMA TILLGÅNGAR

5 625 984

3 048 333

ds LB

Balansräkning	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 500	246 000
Upplåtelseavgifter		7 801 387	5 011 000
Fond för yttre underhåll		341 500	306 800
Summa bundet eget kapital		8 394 387	5 563 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 472 882	-3 428 143
Årets resultat		81 593	-10 039
Summa fritt eget kapital		-3 391 289	-3 438 182
Summa eget kapital		5 003 098	2 125 618
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	200 000
Leverantörsskulder		13 500	115 657
Skatteskulder		7 890	7 375
Övriga skulder		98 085	88 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 411	111 639
Summa kortfristiga skulder		222 886	522 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 625 984	3 048 333

CL LB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	100 år
Byggnad förbättringar	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	1 700 000	1 700 000
	1 700 000	1 700 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

cl 20

Not 2 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående redovisat värde	410 000	410 000

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 306 118	3 306 118
Omklassificeringar	207 988	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 514 106	3 306 118
Ingående avskrivningar	-1 196 329	-1 149 978
Årets avskrivningar	-50 510	-46 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 839	-1 196 329
Utgående redovisat värde	2 267 267	2 109 789
Taxeringsvärden byggnader	16 205 000	16 205 000
Taxeringsvärden mark	26 638 000	26 638 000
	42 843 000	42 843 000
Taxeringsvärden bostäder	39 400 000	39 400 000
Taxeringsvärden lokaler	3 443 000	3 443 000
	42 843 000	42 843 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 720	62 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 720	62 720
Ingående avskrivningar	-50 176	-37 632
Årets avskrivningar	-12 544	-12 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 720	-50 176
Utgående redovisat värde	0	12 544

CLD

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 188	0
Inköp	40 800	167 188
Omklassificeringar	-207 988	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	167 188
Utgående redovisat värde	0	167 188

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 400.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
	400 000	400 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	200 000
	0	200 000

Stockholm ^{27/12} 2018


Peter Kruse



Holger Fritz


Per-Göran Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{28/12} 2018.


Lennart Dahlborg
Internrevisor


Carina Toresson
Extern revisor