

Årsredovisning för

BF Wasa 36 u p a

702002-4852

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen

Styrelsen för Bostadsföreningen Wasa 36 u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2012-05-23. Fastighetens totalyta 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. Föreningen har 18 medlemslägenheter. Inga medlemslägenheter har överlåtit under året. En medlemslägenhet har varit uthyrd i andra hand. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har sitt säte i Nebulosan 23 i Stockholms stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att renoveringen av fasadens gatu- och gårdsfasad gjorts under 2018 så har det varit lugnare under 2019. Slutbetalningen av fasadrenoveringen skedde i början av 2019 och uppgick till totalt 83.628 kr.

Under året har det skrivits ett nytt hyresavtal med Dala Antiktjänst. Avtalet innebär att lokalen som hyrs ut delas av och minskas i storlek. Den del av lokalen som inte hyrs ut kommer att omvandlas till en bostadsrätt under 2020 om föreningen erhåller bygglov för detta.

Besiktning av balkongen högst på gårdshuset fasad har gjorts och vi har nu erhållit ett besiktningsgodkännande.

Mindre renoveringar i Dala Antiktjänst lokal gjorts, bl a har taket målats om och mindre elarbeten har gjorts.

Radonmätning påbörjades i slutet av året och kommer att vara klar tidigt under 2020.

Vi har fått ett nytt taxeringsbeslut som innebär att taxeringsvärdet höjts från 42.843 MSEK (2016 års beslut) till 60.595 MSEK. Detta innebär att fastighetsskatten höjts från 60.730 kr per år till 75.490 kr. De kraftigt ökande taxeringsvärdena har huvudsakligen sin grund i de senaste årens högkonjunktur och den värdeökning på fastigheter som präglat branschen under flera år. I Stockholm har taxeringsvärdena ökat med mellan 45% och 60%.

d

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 MGD Redovisning AB till vilket det utbetalats ett arvode om 35.458 kr. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämman den 27 mars 2019 haft följande sammansättning:

Holger Fritz	Styrelseledamot, ordförande
Joakim Löves	Styrelseledamot, sekreterare
Peter Kruse	Styrelseledamot, kassör
Jacqueline Fritzson	Suppleant
Ana Gellerstam	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson
Toresson Revision AB Extern

Styrelsen har under mandatperioden haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera medlemsfrågor och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten, varav 7 under 2019.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 60 595 000 kr. Föreningen har ett lån på 400 000 kr med rörlig ränta (90 dgr) på 1,4%.

Hyresnivåerna för hyreslägenheterna ökade under året med 2,35%. För lokalerna och reklamplatserna har hyresnivåerna höjts med 1,05% enligt KPI.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	911	942	950	940	936
Resultat efter finansiella poster	-153	-2 374	82	-10	214
Soliditet, %	78	69	89	70	62
Årsavgift/kvm bostadsandelsyta	246	246	246	246	246
Bankskuld/kvm bostadsandelsyta	284	284	284	426	709

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	251 500	7 801 387	376 200	-3 425 989	-2 374 307	2 628 792
Balanseras i ny räkning			34 700	-2 409 006	2 374 307	
Årets resultat					-170 990	-170 990
Belopp vid årets slut	251 500	7 801 387	410 900	-5 834 995	-170 990	2 457 802

1

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) :	
ansamlad förlust	-5 834 995
årets förlust	-170 991
Totalt	-6 005 986
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 700
I anspråk tas av yttre fond	-145 627
i ny räkning överföres	-5 895 059
Summa	-6 005 986

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		910 332	941 938
Övriga rörelseintäkter		-	4
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		910 332	941 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-922 366	-3 182 176
Övriga externa kostnader	3	-112 090	-95 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 510	-50 510
Summa rörelsekostnader		-1 084 966	-3 327 720
Rörelseresultat		-174 634	-2 385 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 118	16 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 474	-4 797
Summa finansiella poster		3 644	11 471
Resultat efter finansiella poster		-170 990	-2 374 307
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-170 990	-2 374 307
Skatter			
Årets resultat		-170 990	-2 374 307

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	4	410 000	410 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		410 000	410 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 166 247	2 216 757
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 166 247	2 216 757
Summa anläggningstillgångar		2 576 247	2 626 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		898	1 798
Övriga fordringar		-757	26 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 700	9 702
Summa kortfristiga fordringar		20 841	38 058
Kassa och bank			
Kassa och bank		574 427	1 141 848
Summa kassa och bank		574 427	1 141 848
Summa omsättningstillgångar		595 268	1 179 906
SUMMA TILLGÅNGAR		3 171 515	3 806 663

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 500	251 500
Upplåtelseavgifter		7 801 387	7 801 387
Fond för yttre underhåll		410 900	376 200
Summa bundet eget kapital		8 463 787	8 429 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 834 995	-3 425 988
Årets resultat		-170 990	-2 374 307
Summa fritt eget kapital		-6 005 985	-5 800 295
Summa eget kapital		2 457 802	2 628 792
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 364	574 690
Skatteskulder		-	2 120
Övriga skulder		169 090	163 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 259	37 486
Summa kortfristiga skulder		313 713	777 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 171 515	3 806 663

d

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

<i>Tillämpade avskrivningstider:</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnad	100
Byggnad förbättringar	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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 väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

d

Not Ställda säkerheter

Upplýsingar till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Snöröjning, trapphusstädning och sophämtning	82 104	70 454
El, Värme, vatten och avlopp	309 710	295 402
Reparation av uthyrda lokaler	57 871	1 674
Trapphus, hiss, port och porttelefon	68 097	34 389
VVS	36 483	104 933
Fasadrenovering/ underhåll	145 627	2 482 570
Övriga reparationer och underhåll	66 476	52 707
Fastighetsförsäkring	36 634	35 965
Bredband	43 870	44 292
Fastighetsskatt	75 490	59 790
Summa	922 362	3 182 176

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsmaterial	4 497	297
Ersättning till revisor	15 435	21 223
Redovisningsstjänster	35 458	34 306
Advokatkostnader	29 400	12 863
Tillsynsavgifter myndigheter	7 928	6 780
Föreningsavgifter	4 290	4 210
Övriga kostnader	15 083	15 355
Summa	112 091	95 034

Upplýsingar till balansräkning

Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående redovisat värde	410 000	410 000
Taxeringsvärde byggnader	21 823 000	16 205 000
Taxeringsvärde mark	38 772 000	26 638 000
	60 595 000	42 843 000
Taxeringsvärde bostäder	55 800 000	39 400 000
Taxeringsvärde lokaler	4 795 000	3 443 000
	60 595 000	42 843 000

d

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 514 106	3 514 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 514 106	3 514 106
Ingående avskrivningar	-1 297 349	-1 246 839
Årets avskrivningar	-50 510	-50 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 347 859	-1 297 349
Utgående redovisat värde	2 166 247	2 216 757
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000
Summa ställda säkerheter	1 700 000	1 700 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 720	62 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 720	62 720
Ingående avskrivningar	-62 720	-62 720
Årets avskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	400 000
	<u>400 000</u>

U

Underskrifter

Stockholm ¹³ / 3 2020



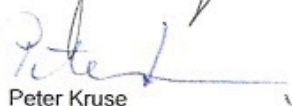
Handwritten signature of Holger Fritz in black ink.

Holger Fritz



Handwritten signature of Joakim Löves in black ink.

Joakim Löves



Handwritten signature of Peter Kruse in blue ink.

Peter Kruse

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹³ / 3 2020



Handwritten signature of Carina Toresson in black ink.

Carina Toresson
Extern revisor