

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Wasa 36 u p a

702002-4852

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen

Styrelsen för Bostadsföreningen Wasa 36 u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 1725 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt två lägenheter på totalt 115 kvm och två lokaler på totalt 175 kvm. Därutöver hyr föreningen ut två reklamplatser 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 Nebolusan 23 i Stockholm stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande renovering av husets gatu- och gårdsfasad gjorts. I samband med detta har alla markiser, även de som tillhör butikslokalerna, bytts ut. Kostnaden för fasadrenoveringen och byte av markiser har under 2018 uppgått till 2.482.000 kr. Renoveringen slutfördes i december månad. Dock återstår det några mindre tilläggsarbeten som kommer att göras under våren 2019. En kostnad på ytterligare 62.000 kr för detta beräknas belasta föreningens resultat under 2019. Total kostnad för fasadrenoveringen kommer då att hamna på 2.544.000 kr. Allt har finansierats genom försäljning av en lägenhet som tillhörde föreningen och som såldes 2017.

En av medlemmarna har under året byggt en balkong.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjordes tidigt under året. Anmärkningarna har åtgärdats. I november gjorde Miljöförvaltningen en inspektion i fastigheten. Den enda anmärkningen fastigheten fick, var att sätta upp en rutin för att kontinuerligt mäta temperaturen i returvattenledningarna och detta har upprättats.

Diverse underhållsarbeten har utförts löpande. Bl a har föreningen bytt ut ett större element med tillhörande ledningar i husets entré. Från och med januari månad har föreningen anlitat ett städbolag för att städa trapphusen, något som medlemmarna tidigare gjorde själva.

Hyresnämnden har godkänt föreningens överenskommelse om avsägande av besittningsrätten med hyresgästen i hyresettan. Godkännandet gäller i fyra år.

I december sades hyresavtalet med Davodd (Dala Antiktjänst) upp för omförhandling. Ett nytt avtal kommer att gälla fr o m 2019-09-30.

U

Medlemsinformation

Förvaltning

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Extern revisor har varit Toresson Revision AB och förvaltningen har skötts av styrelsen. Den kamerala förvaltningen har skötts av MGD Redovisning till vilken det utbetalats ett arvode om 29.000 kr. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämman 29 mars 2018 haft följande sammansättning:

Holger Fritz	Styrelseledamot, ordförande
Peter Kruse	Styrelseledamot, sekreterare
P G Andersson	Styrelseledamot, kassör
Joakim Löves	Suppleant
Anna Gellerstam	Suppleant

Extern revisor

Carina Toresson, Toresson Revision AB

Styrelsen har under mandatperioden haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera medlemsfrågor och har avhållit 10 stycken protokollförda möten varav 3 stycken under år 2019.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 42.843.000 kr. Föreningen har ett lån på 400.000 kr med rörlig ränta, fn 1.15%

Hyresnivåerna för hyreslägenheterna ökade under året med 1,5%. För lokalerna och reklamhyresplatserna har hyresnivåerna höjts med 1,0% enligt KPI. I december sades hyreskontraktet med Davood (Dala Antiktjänst) upp för omförhandling av hyran.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	942	950	940	934	936
Resultat efter finansiella poster	-2 374	82	-10	101	214
Soliditet, %	69	89	70	68	62
Årsavgift/kvm bostadsandelsyta	246	246	246	246	246
Bankskuld/kvm bostadsandelsyta	284	284	426	567	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	341 500	-3 472 882	81 593	5 003 098
Balanseras i ny räkning			34 700	46 893	-81 593	
Årets resultat					-2 374 307	-2 374 307
Belopp vid årets slut	251 500	7 801 387	376 200	-3 425 989	-2 374 307	2 628 791

0

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) :	
ansamlad förlust	-3 425 988
årets förlust	<u>-2 374 307</u>
Totalt	-5 800 295
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 700
i ny räkning överföres	<u>-5 834 995</u>
Summa	-5 800 295

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

0

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		941 938	950 204
Övriga rörelseintäkter		4	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>941 942</u>	<u>950 204</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 182 176	-752 922
Övriga externa kostnader		-95 034	-53 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 510	-63 054
Summa rörelsekostnader		<u>-3 327 720</u>	<u>-869 386</u>
Rörelseresultat		<u>-2 385 778</u>	<u>80 818</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 268	6 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 797	-5 438
Summa finansiella poster		<u>11 471</u>	<u>775</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 374 307</u>	<u>81 593</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-2 374 307</u>	<u>81 593</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 374 307</u>	<u>81 593</u>

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter	3	410 000	410 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		410 000	410 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 216 757	2 267 267
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 216 757	2 267 267
Summa anläggningstillgångar		2 626 757	2 677 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 798	8 050
Övriga fordringar		26 558	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 702	14 020
Summa kortfristiga fordringar		38 058	22 593
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 141 848	2 926 124
Summa kassa och bank		1 141 848	2 926 124
Summa omsättningstillgångar		1 179 906	2 948 717
SUMMA TILLGÅNGAR		3 806 663	5 625 984

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 052 887	8 052 887
Fond för yttre underhåll		376 200	341 500
Summa bundet eget kapital		8 429 087	8 394 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 425 988	-3 472 882
Årets resultat		-2 374 307	81 593
Summa fritt eget kapital		-5 800 295	-3 391 289
Summa eget kapital		2 628 792	5 003 098
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		574 690	13 500
Skatteskulder		2 120	7 890
Övriga skulder		163 575	98 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 486	103 411
Summa kortfristiga skulder		777 871	222 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 806 663	5 625 984

0

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>	År
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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000
Summa ställda säkerheter	1 700 000	1 700 000

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader

Ökningen av kostnaderna för drift avser fasadrenovering.

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående redovisat värde	410 000	410 000
Taxeringsvärde byggnader	16 205 000	16 205 000
Taxeringsvärde mark	26 638 000	26 638 000
	42 843 000	42 843 000
Taxeringsvärde bostäder	39 400 000	39 400 000
Taxeringsvärde lokaler	3 443 000	3 443 000
	42 843 000	42 843 000

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 514 106	3 306 118
Omklassificeringar		207 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 514 106	3 514 106
Ingående avskrivningar		-1 196 329
Årets avskrivningar	-50 510	-50 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 297 349	-1 246 839
Utgående redovisat värde	2 216 757	2 267 267

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 720	62 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 720	62 720
Ingående avskrivningar	-62 720	-50 176
Årets avskrivningar	-	-12 544
Utgående redovisat värde	-	-

d

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
efter mer än fem år efter balansdagen

400 000

400 000

0

Underskrifter

Stockholm 27, 2 2019



Handwritten signature of Holger Fritz in blue ink.

Holger Fritz



Handwritten signature of Peter Kruse in blue ink.

Peter Kruse



Handwritten signature of P G Andersson in blue ink.

P G Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2019



Handwritten signature of Carina Toresson in blue ink.

Carina Toresson
Extern revisor