

Årsredovisning för

BF Wasa 36 u p a

702002-4852

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen

Styrelsen för Bostadsföreningen Wasa 36 u p a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667). 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 114 kvm (175 innan avdelning). Den ena lokalen delades av i 2020 och ny medlemslägenhet har upplåtits på 61 kvm. Därutöver hyr föreningen ut två reklamskyltplatser och två källarförråd. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har 19 medlemslägenheter (18 innan avdelning av lokal). Inga medlemslägenheter har överlåtits under året men en ny har upplåtits men sålts först under 2021. En medlemslägenhet har varit utthyrd i andra hand. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har sitt säte i Nebulosan 23 i Stockholms stad.

Medlemsinformation

Förvaltning

Föreningen har inte haft någon anställd personal eller intern revisor. 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 36.986 kr. Inga arvoden har utgått till styrelsen. Föreningen har 27 medlemmar. Inga medlemslägenheter har överlåtits under året.

Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie årsstämman den 31 maj 2020 haft följande sammansättning:

Joakim Löves	Styrelseledamot, ordförande
Petter Gellerstam	Styrelseledamot, sekreterare
Peter Kruse	Styrelseledamot, kassör
Jacqueline Fritzson	Suppleant
Emelie Gadmar	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson
Toresson Revision AB Extern

Styrelsen har under mandatperioden haft kontinuerlig kontakt med medlemmarna i flera medlemsfrågor och avhållit 16 protokollförda styrelsemöten, varav 11 under 2020.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 69 950 000 kr. Föreningen har ett lån på 400 000 kr med rörlig ränta (90 dgr) på 1,4%. (Detta lån betalades av i 2021)

100.000 SEK har tagits ut (50.000 SEK vid två olika tillfällen) från sparkontot på SBAB pga oförutsedda kostnader kring stammar, vatten och värme m.m.

Hyresnivåerna för hyreslägenheterna ökade under året med 2%. För lokalerna och reklamhyresplatserna har hyresnivåerna höjts med 1,0% enligt KPI. I nytt hyresavtal har skrivits med Kultur Reklam).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	922	911	942	950	936
Resultat efter finansiella poster	-56	-153	-2 374	82	214
Soliditet, %	76	78	69	89	62
Årsavgift/kvm bostadsandelsyta	246	246	246	246	246
Bankskuld/kvm bostadsandelsyta	284	284	284	284	709

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dala Antiktjänst lokal på totalt 105 kvm plus källare har delats av under 2020. Ny borätt har upplåtits men såldes först under 2021. Den nya borätten är 61 kvm och lokalen är 44 kvm plus källare.

I samband med detta har mindre renoveringar gjorts i Dala Antiktjänst lokal, bl a nytt golv vid WC samt ny radiator.

För att omvandla en del av lokalen till bostad har tjänster köpts in. Bland annat anlätades en arkitekt för bygglovsansökan. Det har också gjorts olika utredningar kring konstruktion och ventilation.

En ny köksavloppsstam har installerats i gårdshuset pga läckage. Läckaget orsakade vattenskador i 2 lägenheter och källare som åtgärdats.

Nytt expansionskärl och nytt styrdon för värmesystemet har installerats.

Radonmätning genomfördes under 2020 och alla mätpunkter ligger under gränsvärdet.

Våra lokalyresgäster fick 50% rabatt på hyran under april-juni. Föreningen fick 50% tillbaka av denna sänkning i form av statligt corona-stöd.

U

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets början	251 500	7 801 387	410 900	-5 834 995	-170 990	2 457 802
Balanseras i ny räkning			34 700	-205 690	170 990	
Förlusttäckning från yttre fond			-145 627	145 627		
Årets resultat					-56 324	-56 324
Belopp vid årets slut	251 500	7 801 387	299 973	-5 895 058	-56 324	2 401 478

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) :	
ansamlad förlust	-5 895 058
årets förlust	-56 324
Totalt	-5 951 382
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 700
i ny räkning överföres	-5 986 082
Summa	-5 951 382

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

d

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		922 198	910 332
Övriga rörelseintäkter		-9 540	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>912 658</u>	<u>910 332</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-807 200	-922 366
Övriga externa kostnader	3	-120 335	-112 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 510	-50 510
Summa rörelsekostnader		<u>-978 045</u>	<u>-1 084 966</u>
Rörelseresultat		<u>-65 387</u>	<u>-174 634</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 660	9 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597	-5 474
Summa finansiella poster		<u>9 063</u>	<u>3 644</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-56 324</u>	<u>-170 990</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-56 324</u>	<u>-170 990</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-56 324</u>	<u>-170 990</u>

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hysesrätter och liknande rättigheter	4	410 000	410 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		410 000	410 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 115 737	2 166 247
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		43 672	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 159 409	2 166 247
Summa anläggningstillgångar		2 569 409	2 576 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 296	898
Övriga fordringar		6 262	-757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 701	20 700
Summa kortfristiga fordringar		67 259	20 841
Kassa och bank			
Kassa och bank		532 775	574 427
Summa kassa och bank		532 775	574 427
Summa omsättningstillgångar		600 034	595 268
SUMMA TILLGÅNGAR		3 169 443	3 171 515

J

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 052 887	8 052 887
Fond för yttre underhåll		299 973	410 900
Summa bundet eget kapital		8 352 860	8 463 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 895 059	-5 834 995
Årets resultat		-56 324	-170 990
Summa fritt eget kapital		-5 951 383	-6 005 985
Summa eget kapital		2 401 477	2 457 802
<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		70 765	96 364
Övriga skulder		215 466	169 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 735	48 259
Summa kortfristiga skulder		367 966	313 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 169 443	3 171 515

U

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

U

Not Ställda säkerheter

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Snöröjning, trapphusstädning och sophämtning	76 315	82 104
El, Värme, vatten och avlopp	312 940	309 710
Reparation av uthyrda lokaler	62 051	57 871
Trapphus, hiss, port och porttelefon	57 083	68 097
VVS	2 083	36 483
Fasadrenovering/ underhåll	-	145 627
Övriga reparationer och underhåll	137 893	66 476
Fastighetsförsäkring	38 205	36 634
Bredband	44 099	43 870
Fastighetsskatt	76 530	75 490
Summa	807 199	922 362

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förbrukningsmaterial	921	4 497
Ersättning till revisor	31 435	15 435
Redovisningsstjänster	36 986	35 458
Advokatkostnader	15 032	29 400
Tillsynsavgifter myndigheter	-	7 928
Föreningsavgifter	4 380	4 290
Övriga kostnader	31 581	15 083
Summa	120 335	112 091

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 000	410 000
Utgående redovisat värde	410 000	410 000
Taxeringsvärde byggnader	21 823 000	21 823 000
Taxeringsvärde mark	38 772 000	38 772 000
	60 595 000	60 595 000
Taxeringsvärde bostäder	55 800 000	55 800 000
Taxeringsvärde lokaler	4 795 000	4 795 000
	60 595 000	60 595 000

U

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 514 106	3 514 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 514 106	3 514 106
Ingående avskrivningar	-1 347 859	-1 297 349
Årets avskrivningar	-50 510	-50 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 398 369	-1 347 859
Utgående redovisat värde	2 115 737	2 166 247
Varav mark	132 000	132 000
Taxeringsvärde byggnader	21 823 000	21 823 000
Taxeringsvärde mark	38 772 000	38 772 000
	60 595 000	60 595 000
Taxeringsvärde bostäder	55 800 000	55 800 000
Taxeringsvärde lokaler	4 795 000	4 795 000
	60 595 000	60 595 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 720	62 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 720	62 720
Ingående avskrivningar	-62 720	-62 720
Årets avskrivningar	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen		400 000
		400 000
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 700 000	1 700 000
Summa ställda säkerheter	1 700 000	1 700 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Dala Antiktjänst lokal på totalt 105 kvm plus källare har delats av under 2020. Ny borätt har upplåtits men såldes först under 2021. Den nya borätten är 61 kvm och lokalen är 44 kvm plus källare. I samband med detta har mindre renoveringar gjorts i Dala Antiktjänst lokal, bl a nytt golv vid WC samt ny radiator.

För att omvandla en del av lokalen till bostad har tjänster köpts in. Bland annat anlätades en arkitekt för bygglovsansökan. Det har också gjorts olika utredningar kring konstruktion och ventilation.

En ny köksavloppsstam har installerats i gårdshuset pga läckage. Läckaget orsakade vattenskador i 2 lägenheter och källare som åtgärdats.

Nytt expansionskärl och nytt styrdon för värmesystemet har installerats.

Radonmätning genomfördes under 2020 och alla mätpunkter ligger under gränsvärdet.

d

Våra lokalhyresgäster fick 50% rabatt på hyran under april-juni. Föreningen fick 50% tillbaka av denna sänkning i form av statligt corona-stöd.

0

Underskrifter

Stockholm 19/5 2021



Joakim Löves

Petter Gellerstam



Peter Kruse

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wasa 36 u p a, org.nr 702002-4852.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Wasa 36 u p a för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Wasa 36 u p a för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25/5 2021



Carina Toresson