

Årsredovisning

Bf Wasalund upa

702002-4902

Styrelsen för Bf Wasalund upa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Bf Wasalund upa är en äkta bostadsförening med säte i Stockholm. Föreningens fastighet Karlavagnen 1 omfattar 1 989 kvm bostadsyta och 227 kvm lokalyta.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thomas Fürth ordförande
Jan Häglund kassör
William Sävglom sekreterare
Mats Arnkvist ledamot
Niclas Lundberg ledamot
Christina Kihlman suppleant

Styrelsens ledamöter, minst tre och högst fem, samt en suppleant är valda vid ordinarie föreningsstämma för ett år i taget. Styrelsen utser inom sig ordförande, kassör och sekreterare.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Hallander (extern) och Simon Scharfstein (intern). Revisorssuppleant har varit Agnes Hederström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2023.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsfrågor samt hållit tio protokollförda sammanträden.

Föreningen består vid årets utgång av 19 medlemslägenheter. Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Den ena till Assidi Consulting AB och den andra lokalen till Addsec AB.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft anställd personal och inga arvoden utgår till styrelse och interna revisorer.

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av styrelsen, där arbetet har fördelats mellan styrelsens ledamöter och suppleant. Den kamerala 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 bostadsförening enligt Skatteverkets kriterier.

Föreningen har god ekonomi. Eftersom föreningen är en bostadsförening u.p.a., finns ingen skyldighet att upprätta en ekonomisk plan. Någon ekonomisk plan har därför inte upprättats. Styrelsen bedömer att den information som lämnas i verksamhetsberättelsen och den övriga årsredovisningen kan tillgodose kravet på insyn i föreningens ekonomi.

Årets förlust förklaras dels av engångsinvesteringar i fastigheten, dels av ökade räntekostnader. Föreningen har god likviditet och renoveringar har kunnat ske utan att ta upp nya lån. Alla existerande lån har rörlig (3m) ränta vilket gör att föreningens ränteutgifter kommer att minska då marknadsräntorna sjunker.

Fastigheten

Avloppstammen mellan tre lägenheter, nr 11, 13 och 14, på våning 3 och 4 i huset Observatoriegatan har bytts ut. Avstängningskran till fastighetens gasledning har bytts ut samt en del av gasledningen i källaren till Vegagatshuset. Automatisk portöppning på Observatoriegatan har ersatts med reguljär sådan. Det preventiva arbetet mot skadedjur har fortsatt. Gården har rustats upp med växter och trädgårdsmöbler. Hisskorg och väggar i trapphus har målats efter skador från renoveringsarbete av lägenhet. Postboxar har installerats i båda portarna för samtliga lägenheter och kontor. Sophantering för matavfall och restavfall har införts. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är taxerad till 106 597 000 kr varav markvärdet är 77 402 000 kr.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition, att årets underskott på 205 535 kr balanseras i ny räkning. Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter dessutom två lokaler med hyresrätt. Antalet medlemmar uppgick till 32 st vid räkensapsårets vid årets ingång och 32 st vid årets utgång. Under året har en lägenhet överlåtit.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 316 862	1 209 367	1 194 142	1 185 441
Resultat efter finansiella poster	-205 535	144 827	105 786	-592 786
Soliditet %	80	80	80	80
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	311	288	288	287
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	47	47	48	48
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 497	2 497	2 501	2 506
Sparande (kr) per kvadratmeter	66	130	54	184
Räntekänslighet %	8	8,7	8,7	8,7
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	221	195	196	173

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är fortsatt mycket goda.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 984 177	144 827
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				144 827	-144 827
Årets resultat					-205 535
Belopp vid årets utgång	192 025	1 798 400	25 000 000	-5 839 349	-205 535

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 839 349
Årets resultat	-205 535
<i>Summa</i>	<i>-6 044 884</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 044 884
<i>Summa</i>	<i>-6 044 884</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 316 862	1 209 367
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 316 862	1 209 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 301 222	-970 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 772	-32 772
Summa rörelsekostnader		-1 333 994	-1 002 999
Rörelseresultat		-17 132	206 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 383	8 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 786	-69 706
Summa finansiella poster		-188 403	-61 541
Resultat efter finansiella poster		-205 535	144 827
Resultat före skatt		-205 535	144 827
Årets resultat		-205 535	144 827

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	747 808	780 580
Mark		25 000 000	25 000 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 747 808	25 780 580
Summa anläggningstillgångar		25 747 808	25 780 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		241	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 899	9 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 140	9 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562 448	743 046
<i>Summa kassa och bank</i>		562 448	743 046
Summa omsättningstillgångar		567 588	753 021
SUMMA TILLGÅNGAR		26 315 396	26 533 601

	2023-12-31	2022-12-31
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>	<i>26 990 425</i>	<i>26 990 425</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 839 349	-5 984 177
Årets resultat	-205 535	144 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 044 884</i>	<i>-5 839 350</i>
Summa eget kapital	20 945 541	21 151 075
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	129 129	138 474
Skatteskulder	20 000	15 181
Kortfristig del skulder till kreditinstitut	4 967 500	4 967 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 226	261 371
Summa kortfristiga skulder	5 369 855	5 382 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 315 396	26 533 601

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 132	206 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	32 772	32 772
Erhållen ränta	10 383	8 165
Erlagd ränta	-198 786	-69 706
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-172 763</i>	<i>177 599</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	4 836	39 030
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-12 671	106 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-180 598	322 636
Årets kassaflöde	-180 598	322 636
Likvida medel vid årets början	743 046	420 410
Likvida medel vid årets slut	562 448	743 046

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	2023	2022
	Avgifter	618 938	572 160
	Hyror	695 924	633 957
	Övriga intäkter	2 000	3 250
	Summa	1 316 862	1 209 367

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Elektricitet	54 572	60 383
	Fjärrvärme	370 751	331 390
	Vatten	65 289	52 525
	Sophämtning	82 862	78 154
	Städning	29 963	40 821
	Snöröjning	111 535	30 162
	Entrématta	10 395	14 350
	Renoveringar och underhåll	304 061	110 290
	Förbrukningsmaterial	28 043	15 948
	Fastighetskatt	106 161	104 831
	Fastighetsförsäkring	61 282	56 156
	Bredband	29 826	28 103
	Ekonomisk förvaltning	19 500	19 500
	Revision	17 625	17 375
	IT-kostnader	1 129	941
	Bankkostnader	2 733	2 630
	Föreningsavgifter	4 970	4 900
	Övriga förvaltningskostnader	525	1 768
	Summa	1 301 222	970 227

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 för föreningens fastighet Karlavagnen 1 är 106 597 000 kr, varav markvärdet är 77 402 000 kr och byggnadsvärdet 29 195 000 kr.

Not 5	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Utgående anskaffningsvärden	1 608 997	1 608 997
	Ingående avskrivningar	-828 417	-795 645
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-32 772	-32 772
	Utgående avskrivningar	-861 189	-828 417
	Redovisat värde	747 808	780 580

Not 6	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	4 990 000	4 990 000
	Summa ställda säkerheter	4 990 000	4 990 000

Not 7	Inteckningslån	2023	2022
	Länsförsäkringar 4,79 %	2 045 000	2 045 000
	Länsförsäkringar 4,79 %	2 045 000	2 045 000
	Länsförsäkringar 4,79 %	477 500	477 500
	Länsförsäkringar 4,79 %	400 000	400 000
	Summa	4 967 500	4 967 500

Samtliga lån har rörlig ränta med villkorsändring var tredje månad. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

UNDERSKRIFTER

Stockholm enligt digital signatur

Thomas Fürth

Jan Häglund

Mats Arnkvist

Niclas Lundberg

William Sävblom

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Simon Scharfstein
Intern revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 6c777a9f-a703-45f9-850c-e61090362220

Nedan framgår verifikat för signering av dokument BF Wasalund U.P.A Årsredovisning via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-03-22 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-03-23**.

Sävblom, Carl William

william.savblom@icloud.com



BankID returnerade
personnamnet "Carl William
Sävblom"

Signerat: 2024-03-22

Arnkvist, Mats Håkan

mats.arnkvist@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MATS
ARNKVIST"

Signerat: 2024-03-22

Lundberg, Niclas Robertsson

niclas.lundberg@circlekeurope.com



BankID returnerade
personnamnet "NICLAS
LUNDBERG"

Signerat: 2024-03-22

Häglund, Jan Berth

janhagl@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "JAN HÄGLUND"

Signerat: 2024-03-22

Thomas Fürth

fuerth.thomas@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "THOMAS
FÜRTH"

Signerat: 2024-03-23

Simon Scharfstein

scharfstein.simon@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Simon
Scharfstein"

Signerat: 2024-03-23

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-03-23

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.