

Årsredovisning för

Brf Wasa upa

718000-2060

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wasa upa, 718000-2060 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1934-12-22 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 1998-08-12.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Spaden 18. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 17 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 946 kvm. Marken är på 1 861 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1935.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anneli Tjulstad

Philip Kemppainen

Arne Olsson

Kristina Ingvarsdotter

Marie Wahlbom

Ledamot ordförande

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

Revisor: Marko Brkan och Conny Nordin

Revisorsuppleant: Mikael Högman

Valberedning: Lile Högman (sammankallande), Urban Bergström och Hevi Demircan.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

??? Styrelsen har under året hållit **X st protokollförda sammanträden** utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* I styrelsen valdes Marie Wahlbom in som ny styrelsesuppleant.

* Vi tecknade avtal och driftsatte gemensamt fiber från Telenor. Detta för att få en kostnadsbesparing.

* En ny underhållsplan skapades

* Nytt elavtal tecknades.

* Vi beslutade att ändra och lägga till sopkärl som föreningen har.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 18.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	36 043	64 600	20 000	-332 709	-109 866
Disp. enl årsstämmobeslut					
Omf av föreg. års resultat			-20 000	-89 866	109 866
Årets resultat					-130 760
Belopp vid årets slut	36 043	64 600	-	-422 575	-130 760

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning kkr	731	5 386	-	-
Resultat efter finansiella poster kkr	-131	-90	-	-
Soliditet, %	-9	-6	-	-
Sparande kr/kvm	2	24	-	-
Årsavgift kr/kvm	724	700	-	-
Energikostnad kr/kvm	242	229	-	-
Räntekostnad kr/kvm	292	164	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	5 783	5 852	-	-
Skuldkvot	7	8	-	-
Räntekänslighet	8	8	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	94	94	-	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-422 575
årets resultat	-130 760
Summa balanserat resultat	-553 335
disponeras för	
underhållsfond	34 065
balanseras i ny räkning	-587 400
Att i ny räkning överförs	-553 335

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	731 460	704 108
Övriga rörelseintäkter		7 077	900
Summa rörelseintäkter		738 537	705 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-400 576	-461 481
Övriga externa kostnader	3	-59 988	-28 490
Personalkostnader		-50	-17 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 648	-132 648
Summa rörelsekostnader		-593 262	-639 948
Rörelseresultat		145 275	65 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 036	-154 928
Summa finansiella poster		-276 035	-154 926
Resultat efter finansiella poster		-130 760	-89 866
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-	-20 000
Summa bokslutsdispositioner		-	-20 000
Resultat före skatt		-130 760	-109 866
Årets resultat		-130 760	-109 866

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 110 783	5 243 431
Summa materiella anläggningstillgångar		5 110 783	5 243 431
Summa anläggningstillgångar		5 110 783	5 243 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		11	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 821	-
Summa kortfristiga fordringar		23 832	146
Kassa och bank			
Kassa och bank		75 712	142 515
Summa kassa och bank		75 712	142 515
Summa omsättningstillgångar		99 544	142 661
SUMMA TILLGÅNGAR		5 210 327	5 386 092

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		36 043	36 043
Upplåtelseavgift		64 600	64 600
Summa bundet eget kapital		100 643	100 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		-	20 000
Balanserat resultat		-422 575	-332 709
Årets resultat		-130 760	-109 866
Summa fritt eget kapital		-553 335	-422 575
Summa eget kapital		-452 692	-321 932
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 070 330	2 136 330
Skulder till koncernföretag		3 400 000	3 400 000
Summa långfristiga skulder		5 470 330	5 536 330
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda årsavgifter		102 356	92 331
Leverantörsskulder		35 259	61 159
Skatteskulder		3 143	2 184
Övriga skulder		15 317	6 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 614	9 110
Summa kortfristiga skulder		192 689	171 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 210 327	5 386 092

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-130 760	-109 866
Avskrivningar	132 648	132 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	1 888	22 782
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-23 686	983
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	20 995	-1 677 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-803	-1 653 940
Investeringsverksamheten		
Stambyte	-	-1 138 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 138 119
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	-66 000
Årets kassaflöde	-66 803	-2 858 059
Likvida medel vid årets början	142 515	3 000 574
Likvida medel vid årets slut	75 712	142 515

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal, garage och p-plats	39 700	36 600
Årsavgifter	684 712	662 667
Övrigt	7 048	4 841
Summa	731 460	704 108

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Snöröjning/sandning	8 334	5 643
Städning entreprenad	26 082	32 237
Summa	34 416	37 880

Reparationer

Löpande underhåll	19 995	69 369
Trädgård	8 419	10 975
Summa	28 414	80 344

Taxebundna kostnader

El	30 454	38 704
Värme	150 576	137 171
Vatten	47 518	40 361
Sophämtning/renhållning	35 403	33 132
Summa	263 951	249 368

Övriga driftskostnader

Försäkring	11 911	32 484
Kabel-tv	19 974	29 506
Förbrukningsmaterial	3 161	2 391
Övrigt	11 736	3 685
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	27 013	25 823
Summa	73 795	93 889

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

400 576	461 481
----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	98	30
Datakommunikation	28 050	
Portokostnader	390	448
Förvaltningskostnader	28 324	24 936
Bankkostnader	3 126	3 076
Summa	59 988	28 490

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 632 420	6 632 420
	6 632 420	6 632 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 388 989	-1 256 341
-Årets avskrivning enligt plan	-132 648	-132 648
	-1 521 637	-1 388 989
Redovisat värde vid årets slut	5 110 783	5 243 431
 Taxeringsvärde byggnader:	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark:	3 955 000	3 955 000
	11 355 000	11 355 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	66 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	264 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	5 140 330
	5 470 330

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
SEB Bolån 45702065	300 000	5,72	2024-06-28
SEB Bolån 36779209	389 630	3,89	2027-04-28
SEB Bolån 41685581	980 700	4,93	2027-12-28
SEB Bolån 44634090	200 000	5,35	2027-10-28
SEB Bolån 45400069	200 000	5,27	Konv var 3:e mån
SEB Bolån 45891291	3 400 000	5,75	2027-08-28
	5 470 330		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	6 245	8 551
Upplupna kostnader	30 369	559
	36 614	9 110

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	1 807 000	1 807 000
--	-----------	-----------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyran höjdes med 19,5% för att täcka kostnader för ökade omkostnader under kommande året. Intäkterna ska nu, efter justeringar av budgeten 2024, täcka de kostnader vi räknat med.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-05-06



Anneli Tjulstad



Philip Kemppainen



Arne Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06



Marko Brkan
Revisor



Conny Nordin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen WASA u.p.a., org.nr. 718000-2060

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2023 - 31/12 2023** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den **6 / 5** 2024



Marko Brkan



Conny Nordin