

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
WASA U.P.A.

718000-2060

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Anneli Tjulstad	Ordförande
Arne Olsson	Styrelseledamot
Philip Kamppainen	Styrelseledamot

Suppleanter: Elin Johnsson och Kristina Ingvarsdotter

REVISORER: John Hellström och Marko Brkan

Suppleant: Mikael Högman

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

Fastighetens registerbeteckning är **Spaden 18**.

Föreningens fastighet omfattar **17 lägenheter** med en yta av **946 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde är kr **11 355 000**, varav markvärde kr **3 955 000**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom MARK Redovisarnas Grupp-försäkring.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **MARK Redovisarna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-08-12.

MEDLEMSBYTEN

Lägenheter nr 8, 10 och 15 har sålts under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör kr **132 648**.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Balanserad resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	36 043	64 600	- 96 201	0	- 236 508
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	116 201	-332 709	236 508
Avsättning enl. stämmobesl		0	0		0
Uttag för reparationer	0	0	0		0
Årets resultat	0	0	0	0	- 109 866
Vid årets slut	36 043	64 600	20 000	-332 709	- 109 866

Totalt kostnad för stambyte blev 3 558 119 kr vilket ökade fastighetsvärdet från 3 074 301 kr till 6 632 420 kr.

Avgifterna höjdes 2021 med 12 %. Styrelsen beslutade att höja ytterligare årsavgifter med 4 % från 1 januari 2023.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelsens intäkter, tkr	705	655	612	614	598
Redovisat resultat, tkr	- 110	- 237	- 441	-110	95
Årsavg., genoms kr/kvm	700	646	601	601	601
Värmekostnad, kr/kvm	145	150	133	137	144
Nettoränta, kr/kvm	164	60	33	30	23
Lån, kr/kvm	5 852	5 922	1 869	1 728	1 797

Förslag till resultatdisposition

Styrelse föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	20 000
Balanserad resultat	- 332 709
Årets resultat	- 109 866
	- 422 575

Disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	- 422 575
	- 422 575

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning

Brf Wasa upa

	not	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		705 008	655 282
Summa föreningens intäkter		705 008	655 282
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		-507 300	-753 233
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-132 648	-61 486
Summa föreningens kostnader		-639 948	-814 719
Föreningens rörelseresultatet		65 060	-159 437
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-154 928	-57 071
		-154 926	-57 071
Resultat efter finansiella poster		-89 866	-216 508
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Avsättning till dispositionsfond		-20 000	-20 000
Årets resultat		-109 866	-236 508

Balansräkning

Brf Wasa upa

	not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Spaden 18	1		
byggnader		6 632 420	3 074 301
./. ack. värdeminskning		-1 388 989	-1 256 341
Balanserade reparationer		0	2 400 000
		<u>5 243 431</u>	<u>4 217 960</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		0	985
Handkassa		1 969	1 151
Bank		140 546	2 999 422
Skattekonto		146	144
		<u>142 661</u>	<u>3 001 702</u>
Summa tillgångar		5 386 092	7 219 662
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		36 043	36 043
Upplåtelseavgifter		64 600	64 600
Balanserad vinst/förlust		-332 709	0
		<u>-232 066</u>	<u>100 643</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		20 000	-96 201
Årets resultat		-109 866	-236 508
		<u>-89 866</u>	<u>-332 709</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	<u>5 536 330</u>	<u>5 602 330</u>
		5 536 330	5 602 330
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		61 159	1 806 184
Skatteskuld		2 184	2 149
Upplupna kostnader		9 110	3 152
Förskottsavgifter		92 331	27 660
Övriga kortfristiga skulder		6 910	10 253
		<u>171 694</u>	<u>1 849 398</u>
Summa eget kapital och skulder		5 386 092	7 219 662

Notanteckningar

Brf Wasa

718000-2060

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens bokförda värde.
à kr 6.632.420.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Avsättning till dispositionsfonden har gjorts enligt stadgarna.

Not 1	<u>Byggnader</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Anskaffningsvärde	6 632 420	3 074 301
	Årets avskrivning	-132 648	-61 486
	Ackumulerade avskrivningar	<u>-1 256 341</u>	<u>-1 194 855</u>
	Bokfört värde	5 243 431	1 817 960

Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>		
	Byggnad	7 400 000	5 600 000
	Mark	<u>3 955 000</u>	<u>2 719 000</u>
		11 355 000	8 319 000

Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			
	<u>Långgivare</u>	<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2022-12-31</u>
	2350 Stadshypotek	2023-06-28	4,15%	300 000
	2356 SEB Bolån	2027-04-28	3,89%	416 030
	2357 SEB Bolån	2027-12-28	4,93%	1 020 300
	2358 SEB Bolån	2027-10-28	5,35%	200 000
	2359 SEB Bolån	Var 3:e månad	3,73%	200 000
	2360 SEB Bolån	Var 3:e månad	5,27%	<u>3 400 000</u>
				5 536 330

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	66 000
	Avgår långfristig del inom 5 år	264 000
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>5 206 330</u>
		5 602 330

6.

Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

Not 3

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Spaden 18	5 636 000	5 636 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eskilstuna den / 2023

Anneli Tjulstad

Philip Kamppainen

Arne Olsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har vi avgett / 2023

John Hellström

Marko Brkan

Notanteckningar

Brf Wasa

718000-2060

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens bokförda värde.
à kr 6.632.420.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Avsättning till dispositionsfonden har gjorts enligt stadgarna.

Not 1	<u>Byggnader</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Anskaffningsvärde	6 632 420	3 074 301
	Årets avskrivning	-132 648	-61 486
	Ackumulerade avskrivningar	<u>-1 256 341</u>	<u>-1 194 855</u>
	Bokfört värde	5 243 431	1 817 960

Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>		
	Byggnad	7 400 000	5 600 000
	Mark	<u>3 955 000</u>	<u>2 719 000</u>
		11 355 000	8 319 000

Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			
	<u>Långgivare</u>	<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2022-12-31</u>
	2350 Stadshypotek	2023-06-28	4,15%	300 000
	2356 SEB Bolån	2027-04-28	3,89%	416 030
	2357 SEB Bolån	2027-12-28	4,93%	1 020 300
	2358 SEB Bolån	2027-10-28	5,35%	200 000
	2359 SEB Bolån	Var 3:e månad	3,73%	200 000
	2360 SEB Bolån	Var 3:e månad	5,27%	<u>3 400 000</u>
				5 536 330

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	66 000
	Avgår långfristig del inom 5 år	264 000
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>5 206 330</u>
		5 602 330

Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

Not 3

Pantbrev i fastigheten Spaden 18
Ansvarsförbindelser

2022-12-31

5 636 000

Inga

2021-12-31

5 636 000

Inga

Eskilstuna den 24/4 2023


Anneli Tjulstad



Philip Kamppainen



Arne Olsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har vi avgett 21 / 4 2023

John Hellström



Marko Brkan



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

För Bostadsrättsförening Wasa, org.nr. 718000-2060

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2022 - 31/12 2022 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.

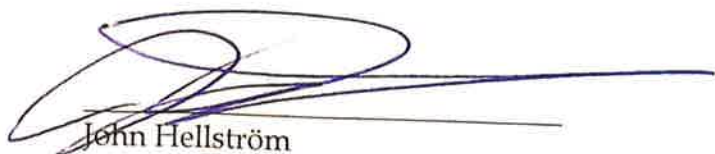
Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2022,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 31/12 2023



John Hellström



Marko Brkan

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter, bostäder	662 667	611 371
Hyror, garage & P-platser	36 600	39 700
Övriga intäkter	5 741	4 211
	<u>705 008</u>	<u>655 282</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arbetsgivaravgifter	2 830	4 913
Styrelsearvoden	14 400	17 800
Revisionsarvoden	99	198
Administration	24 936	24 933
Konsultarvode	0	8 125
Diverse kostnader	7 239	89 159
El	38 704	30 473
Värme	137 171	142 185
Vatten och avlopp	40 361	44 994
Renhållning	33 132	32 785
Kabel-TV	29 506	22 308
Försäkringar, premier	32 484	31 234
Fastighetsskötsel	48 855	60 588
Rep. och underhåll	69 369	217 718
Förbrukningsmateriel	2 391	796
Fastighetsskatt	25 823	25 024
	<u>507 300</u>	<u>753 233</u>

Åtgärder genom åren

År 2002	Målning, Plåtarbeten	
	fönster-luckrenovering på taket	76.130
År 2003	Fönstermålning-utvändig	50.625
	Elarbete	12.550
År 2005	Lägenhetsdörrar -byte, trapphusmålning	226.411
År 2006	Installation av bredband	87.963
År 2009	Elarbeten	28.258
År 2010	Målning och tvättning av fasaden	43.163
År 2011	Målning av källarutrymme och fönster med plåtar	71.638
År 2014	Ombyggnation av tvättstuga	131.345
	Ombyggnation av WC	27.581
	Montering av nytt soprum	7.498
	Rivning av takkupor och montering av snörasskydd	50.079
	Ny tvättmaskin	30.425
	Utbyte av radiatortermostater	40.400
År 2015	OVK besiktning	14.688
	Sensorbelysning i källare och stolpbelysning	36.964
	Ny torktumlare Miele PT 7135C	23.506
År 2016	Installation av cirk.pumpar, byte av 2 st armaturer i källare	26.931
År 2017	Installation av 2 st motorvärmastolpar samt installation av elmätare	43.574
	Utökning av parkering	12.313
	Takomläggning	1.413.750
År 2018	Energideklaration	8.091
År 2019	Ombyggnation av balkong	192.799
År 2020	Reparation av takbalkonger	391.912
	Utbyte av fjärrvärmecentral	130.000
	Utökning av P Platser	14.706
År 2021	Installation av armaturer på vindar	49.750
	Återställning terrass	144.286
	Pobörjat arbete med stambyte	2.400.000
	Ovk Besiktning	11 125
År 2022	Stambyte	1.158.119
	Ny tvättmaskin	45.328