

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wasa Allé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Evelina Helena Strauss	Ordförande
Philip Victor Johansson	Ledamot
Io Sywen Schacht	Ledamot

Lars Börjesson	Suppleant
Kerstin Zarah Helena Lahrin Ringné	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Börjesson, Philip Victor Johansson, Kerstin Zarah Helena Lahrin Ringné, Io Sywen Schacht och Evelina Helena Strauss.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Lindstaf	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Tina Madsen Sandström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Henrik Ringner
Roland Sandström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.
Extra föreningsstämma hölls 2022-11-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar och ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 7:9	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

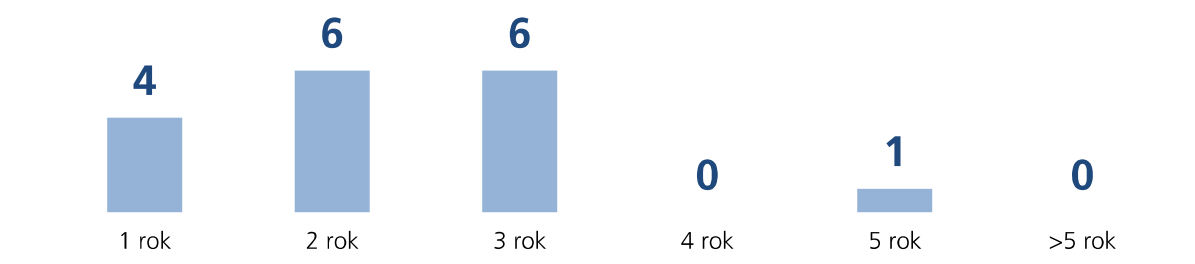
Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 075 m², varav 1 446 m² utgör boyta och 629 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Galleri	165 m ²	2023-11-01
Restaurang	464 m ²	2023-02-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av avlopp	2022	
Renovering av fastighetens 2 träbalkonger	2021	Slutfört 2021
Byte av fläktar för att åtgärda OVK anmärkningar.	2019 - 2020	Slutfört 2020. Besiktning godkänd.
Planerat underhåll	År	
Renovering av fasad mot innergård och gata	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltare	Primär

Övrig information

Föreningen äger sin mark och drabbas inte av förhöjda markhyror.

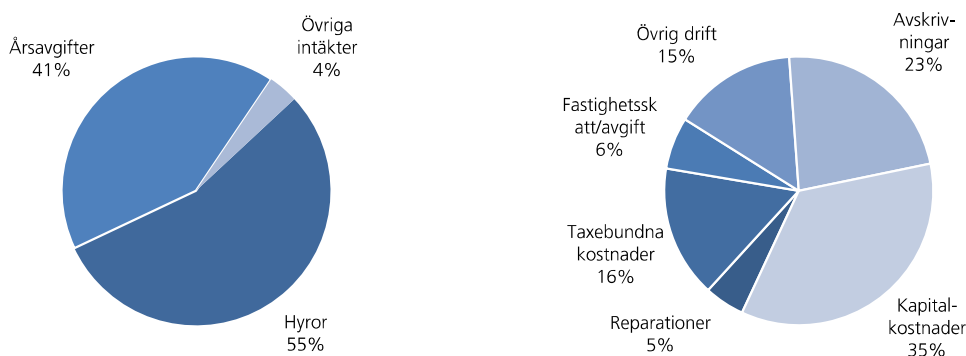
Föreningen har tre stycken hyreslokaler med kommersiell verksamhet som ger föreningen betydande inkomst.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 538 694	3 601 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 623 788	2 757 327
Finansiella intäkter	4 935	453
Kapitaltillskott	197 821	1 496 977
Ökning av kortfristiga skulder	0	163 567
	2 826 544	4 418 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 154 001	1 876 781
Finansiella kostnader	968 671	513 036
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 699 861
Ökning av kortfristiga fordringar	18 522	1 318
Minskning av långfristiga skulder	360 000	390 000
Minskning av kortfristiga skulder	302 179	0
	2 803 372	4 480 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 561 866	3 538 694
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 172	-62 673

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat aktivt för att förvalta fastigheten och tillvarata medlemmarnas intresse. Styrelsen och medlemmarna har ett gemensamt ansvar för fastighetens skötsel och skick.

Under räkenskapsåret har avloppstammarna spolats i förebyggande syfte enligt underhållsplan.

Förlängt hyresavtal för restaurangytorna till December 2025.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	752	752	752	752
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 291	2 425	2 289	2 372
Lån/m ² bostadsrättsyta	31 943	32 192	32 462	32 503
Elkostnad/m ² totalyta	14	16	14	10
Värmekostnad/m ² totalyta	135	127	97	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	30	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	467	247	284	237
Soliditet (%)	51	51	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	-221	-40	354
Nettoomsättning (tkr)	2 604	2 532	2 432	2 658

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 446 m² bostäder och 629 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 960 000	0	0	28 960 000
Upplåtelseavgifter	17 369 200	0	0	17 369 200
Kapitaltillskott	1 694 798	197 821	0	1 496 977
Fond för yttre underhåll	1 145 885	238 872	-542 545	1 449 558
S:a bundet eget kapital	49 169 883	436 693	-542 545	49 275 735
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	505 615	-238 872	321 581	422 907
Årets resultat	-125 372	-125 372	220 964	-220 964
S:a fritt eget kapital	380 243	-364 244	542 545	201 942
S:a eget kapital	49 550 126	72 449	0	49 477 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	744 487
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 872
summa balanserat resultat	380 243

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	380 243
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 604 019	2 532 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 769	225 000
Summa rörelseintäkter		2 623 788	2 757 327
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-941 546	-1 706 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 885	-170 686
Personalkostnader	Not 6	-29 570	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-631 423	-588 926
Summa rörelsekostnader		-1 785 424	-2 465 708
RÖRELSERESULTAT		838 364	291 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 935	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 671	-513 036
Summa finansiella poster		-963 736	-512 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 372	-220 964
ÅRETS RESULTAT		-125 372	-220 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	93 179 256
		93 810 679
Summa materiella anläggningstillgångar	93 179 256	93 810 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 179 256	93 810 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 827	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 261 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 001
	0	0
Summa kortfristiga fordringar	3 304 218	3 265 697
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	432 207	429 034
Summa kassa och bank	432 207	429 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 736 425	3 694 732
SUMMA TILLGÅNGAR	96 915 681	97 505 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 329 200	46 329 200
Kapitaltillskott		1 694 798	1 496 977
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 145 885	1 449 558
Summa bundet eget kapital		49 169 883	49 275 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		505 615	422 907
Årets resultat		-125 372	-220 964
Summa fritt eget kapital		380 243	201 942
SUMMA EGET KAPITAL		49 550 126	49 477 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	46 190 000
Summa långfristiga skulder		0	46 190 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 190 000	360 000
Leverantörsskulder		50 421	379 174
Skatteskulder		323 066	301 496
Övriga skulder		649 307	641 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	152 762	155 380
Summa kortfristiga skulder		47 365 556	1 837 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 915 681	97 505 411

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Balkonger/terrasser	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 087 896	1 087 896
Hyror lokaler momspliktiga	1 446 323	1 530 382
Hyror lokaler	-5 174	-5 174
Hysesrabatt	0	-159 375
Vattenintäkter moms	13 492	14 376
Värmeintäkter	60 276	64 224
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	-2	-2
	2 604 019	2 532 327

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	9 563	79 687
Försäkringsersättning	0	135 977
Återbäring försäkringsbolag	4 961	3 953
Övriga intäkter	5 245	5 383
	19 769	225 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 184	47 628
	Fastighetskötsel beställning	5 526	12 893
	Fastighetskötsel gård beställning	2 190	2 114
	Snöröjning/sandning	0	872
	Städning entreprenad	23 211	22 873
	Hissbesiktning	1 393	1 381
	Gemensamma utrymmen	0	455
	Serviceavtal	2 930	2 847
	Förbrukningsmateriel	1 256	6 724
	Teleport/hissanläggning	1 453	1 411
	Brandskydd	6 735	142 401
		96 878	241 596
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	37 882	0
	Lokaler	1 439	0
	Entré/trapphus	1 959	0
	VVS	31 959	56 459
	Ventilation	20 292	17 058
	Elinstallationer	27 046	7 952
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	516
	Hiss	0	23 429
	Mark/gård/utemiljö	8 894	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 410	5 051
	Vattenskada	0	151 196
		132 880	261 660
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	46 682
	Balkonger/altaner	0	495 864
		0	542 545
	Taxebundna kostnader		
	El	29 164	32 971
	Värme	279 543	263 942
	Vatten	74 071	62 926
	Sophämtning/renhållning	55 208	53 316
		437 986	413 155
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 905	44 029
	Kabel-TV	50 786	50 166
	Bredband	3 048	1 940
		101 739	96 135
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 063	151 003
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	941 546	1 706 095

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 176	1 875
	Medlemsinformation	0	99
	Tele- och datakommunikation	562	564
	Juridiska åtgärder	71 832	35 353
	Inkassering avgift/hyra	2 636	977
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 606	19 610
	Föreningskostnader	29 345	423
	Förvaltningsarvode	32 883	32 180
	Administration	5 176	37 092
	Konsultarvode	12 271	38 243
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 270
		182 885	170 686
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 500	0
	Sociala kostnader	7 070	0
		29 570	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	588 926	588 926
	Förbättringar	42 497	0
		631 423	588 926

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 725 686	97 025 825
	Nyanskaffningar	0	1 699 861
	Utgående anskaffningsvärde	98 725 686	98 725 686
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 915 006	-4 326 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 423	-588 926
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 546 429	-4 915 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 179 256	93 810 679
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 070 839	26 070 839
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 800 000	37 600 000
	Taxeringsvärde mark	34 824 000	36 020 000
		79 624 000	73 620 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	61 000 000
	Lokaler	14 624 000	12 620 000
		79 624 000	73 620 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	162 732	151 514
	Klientmedel hos SBC	2 074 931	2 059 207
	Fordringar kreditfakturor	0	463
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		3 292 391	3 261 636
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetskötsel entreprenad	0	4 001
		0	4 001
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 449 558	1 252 183
	Reservering enligt stadgar	238 872	220 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-542 545	-23 485
	Vid årets slut	1 145 885	1 449 558

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	3,610 %	46 190 000	46 550 000	2023-10-02
Summa skulder till kreditinstitut		46 190 000	46 550 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 190 000	-360 000	
		0	46 190 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 400 000	58 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	22 500	0
Sociala avgifter	7 070	0
Ränta	1 875	2 806
Avgifter och hyror	121 317	152 575
	152 762	155 380

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut eller planerade större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Evelina Helena Strauss
Ordförande

Philip Victor Johansson
Ledamot

Io Sywen Schacht
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Camilla Lindstaf
Extern revisor
Toresson Revision AB

Tina Madsen Sandström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa Allé, org.nr 769610-5613.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Wasa Allé för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Wasa Allé för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Camilla Lindstaf
Toresson Revision AB

Tina Madsen Sandström

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 087 000	1 087 896	1 087 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 548 000	1 446 323	1 530 000
Hyror lokaler	0	-5 174	0
Vattenintäkter	15 000	0	15 000
Vattenintäkter moms	0	13 492	0
Värmeintäkter	69 000	60 276	68 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämnning	0	-2	0
Extra statligt stöd	0	9 563	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 961	0
Övriga intäkter	0	5 245	0
	2 719 000	2 623 788	2 700 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-52 184	-50 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-5 526	-7 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-2 190	-3 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-2 000
Städning entreprenad	-26 000	-23 211	-25 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 393	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-4 000	-2 930	-3 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-1 256	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 453	-2 000
Brandskydd	-8 000	-6 735	-10 000
	-122 000	-96 878	-115 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-116 000
Brf Lägenheter	0	-37 882	0
Lokaler	0	-1 439	0
Entré/trapphus	0	-1 959	0
VVS	0	-31 959	0
Ventilation	0	-20 292	0
Elinstallationer	0	-27 046	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 894	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 410	0
	-130 000	-132 880	-116 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-29 164	-30 000
Värme	-291 000	-279 543	-210 000
Vatten	-70 000	-74 071	-56 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-55 208	-55 000
	-471 000	-437 986	-351 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-47 905	-48 000
Kabel-TV	-56 000	-50 786	-55 000
Bredband	-3 000	-3 048	-4 000
	-108 000	-101 739	-107 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-153 000	-172 063	-150 000
	-153 000	-172 063	-150 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 176	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-562	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-71 832	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 636	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 606	-24 000
Föreningskostnader	-25 000	-29 345	-2 000
Förvaltningsarvode	-36 000	-32 883	-34 000
Administration	-16 000	-5 176	-7 000
Konsultarvode	0	-12 271	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 340	-5 000
	-108 000	-182 885	-74 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-22 500	0
Arbetsgivaravgifter	0	-7 070	0
	0	-29 570	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-589 000	-588 926	-589 000
Förbättringar	-43 000	-42 497	0
	-632 000	-631 423	-589 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 724 000	-1 785 424	-1 502 000
RÖRELSERESULTAT	995 000	838 364	1 198 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	207	0
Låneräntor	-1 243 000	-968 575	-590 000
Räntekostnader skattekonto	0	-28	0
Övriga räntekostnader	0	-68	0
	-1 243 000	-963 736	-590 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-248 000	-125 372	608 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	-100 000	0	0
	-100 000	0	0
RESULTAT	-348 000	-125 372	608 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se