

Bostadsrättsföreningen Wasa

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Wasa
746000-1873
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wasa, 746000-1873, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Fredrik Hegnelius	Ordförande	2019
Dan Sandquist	Ledamot	2019
Karla Rodriguez Antilef	Ledamot	2019
Fredrik Svensson	Ledamot	2019
Jacob Carlsson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Maria Rosén	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Loke Lönnblad Ohlin	Föreningsvald revisor	2019
Dante Torén	Föreningsvald revisor	2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av Fredrik Hegnelius, Karla Rodriguez Antilef, Dan Sandquist och Fredrik Svensson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ludvigsro 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Uppsalagatan 21.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	8	3	1

Total tomtarea: 1025 kvm

Total bostadsarea: 1074 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Telenor

Telenor

E.on

E.on

Klottrets Fiende No 1

Nomor

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

EI-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal klottersanering

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 11 528 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-26 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 191 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Plåtinklädnader på fasad	2017
Byte av källar- och vindsdörrar	2016
Renovering av tvättstuga och styrelserum	2016
Relining av avloppssystem	2014
Ny värmecentral	2010
Nya lägenhetsdörrar	2008
Omläggning av yttertak	2008
Nytt elsystem	2007
Byte av fönster	2000
Nya vattenledningar	1995
Fasadrenovering	1989

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	696	682	795	671
Resultat efter finansiella poster	36	-97	-166	101
Förändring av underhållsfond	191	106	8	28
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-34	-82	-54	194
Soliditet %	86	84	85	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	454	445	455	455
Driftskostnad, kr / kvm	403	386	378	334
Ränta, kr / kvm	14	12	11	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	178	171	161	26
Lån, kr / kvm	934	981	1 033	1 405
Snittränta (%)	1,51	1,21	1,05	1,55

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	113 750	141 773	6 869 160	-262 826	-96 678
Disposition enligt föreningsstämma				-96 678	96 678
Planenlig upplösning av uppskrivningsfond			-49 730	49 730	
Avsättning till underhållsfond		191 000		-191 000	
Årets resultat					36 249
Vid årets slut	113 750	332 773	6 819 430	-500 774	36 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-359 504
Årets resultat före fondförändring	36 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-191 000
Planenliga upplösning av uppskrivningsfond	49 730
Summa över/underskott	-464 525

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-464 525**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	487 192	477 624
Övriga rörelseintäkter	2	208 606	204 114
Summa rörelseintäkter		<u>695 798</u>	<u>681 738</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-444 425	-580 937
Övriga externa kostnader	6	-54 802	-47 267
Personalkostnader	7	-24 702	-17 024
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-120 451	-120 452
Summa rörelsekostnader		<u>-644 380</u>	<u>-765 680</u>
Rörelseresultat		<u>51 418</u>	<u>-83 942</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 169	-12 747
Summa finansiella poster		<u>-15 169</u>	<u>-12 737</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>36 249</u>	<u>-96 679</u>
Årets resultat		<u>36 249</u>	<u>-96 678</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	7 488 172	7 608 623
Summa materiella anläggningstillgångar		7 488 172	7 608 623
Summa anläggningstillgångar		7 488 172	7 608 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6 120
Övriga fordringar		933	14 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 215	13 042
Summa kortfristiga fordringar		33 148	33 940
Kassa och bank	11	421 564	404 037
Summa omsättningstillgångar		454 712	437 977
SUMMA TILLGÅNGAR		7 942 884	8 046 600

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 750	113 750
Uppskrivningsfond		6 819 430	6 869 160
Underhållsfond		332 773	141 773
Summa bundet eget kapital		<u>7 265 953</u>	<u>7 124 683</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 774	-262 826
Årets resultat		36 249	-96 678
Summa fritt eget kapital		<u>-464 525</u>	<u>-359 504</u>
Summa eget kapital		<u>6 801 428</u>	<u>6 765 179</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	963 500	1 013 500
Summa långfristiga skulder		<u>963 500</u>	<u>1 013 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	40 000	40 000
Leverantörsskulder		29 862	117 484
Skatteskulder		2 580	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105 514	108 019
Summa kortfristiga skulder		<u>177 956</u>	<u>267 921</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 942 884</u>	<u>8 046 600</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 418	-83 941
Avskrivningar	120 451	120 452
	171 869	36 511
Erhållen ränta	-	10
Erlagd ränta	-15 169	-12 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	156 700	23 774
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	792	-15 208
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-89 965	64 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 527	73 052
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-49 730	64 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 730	64 750
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-50 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-30 000
Årets kassaflöde	-32 203	107 802
Likvida medel vid årets början	404 037	296 235
Likvida medel vid årets slut	371 834	404 037

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	Fullt avskriven
Uppskrivning av byggnad	100 år
Standardförbättring el	30 år
Standardförbättring fjärrvärmecentral	20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	487 192	477 624
Summa	487 192	477 624

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	64 681	64 680
Vatten	21 913	20 592
Uppvärmning	98 616	93 887
Överlåtelseavgifter	2 276	2 240
Övriga intäkter	21 120	508
Försäkringsersättningar	-	22 207
Summa	208 606	204 114

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 381	4 870
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 120	11 853
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 014	-
VA & sanitet, installationer	6 013	-
Vattenskador	-	63 051
Klottersanering	-	8 832
Summa	11 528	88 606

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, tak	-	75 000
Huskropp, fasader	-	2 984
Summa	-	77 984

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	29 414	28 930
Fastighetsförvaltning	62 452	52 200
Serviceavtal	7 212	5 409
Förbrukningsmaterial	14 022	5 077
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	684
El	23 469	22 288
Uppvärmning	145 905	152 443
Vatten och avlopp	57 337	55 123
Avfallshantering	19 670	19 909
Försäkringar	9 226	8 136
Kabel-TV	20 630	20 588
Internet	43 560	43 560
Summa	432 897	414 347

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	39	-
Tele och post	-	135
Förvaltningskostnader	53 724	46 329
Bankkostnader	359	393
Övriga externa tjänster	79	130
Övriga externa kostnader	601	280
Summa	54 802	47 267

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	17 992	11 998
Föreningsvald revisor	1 998	-
Summa	19 990	11 998
Sociala avgifter	4 712	5 026
Summa	24 702	17 024

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	120 451	120 452
Summa	120 451	120 452

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 955 537	1 955 537
-Uppskrivningar	4 973 000	4 973 000
-Mark	2 359 000	2 359 000
	<u>9 287 537</u>	<u>9 287 537</u>
Utgående anskaffningsvärden	9 287 537	9 287 537
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 281 074	-1 210 352
-Uppskrivningar	-397 840	-348 110
	<u>-1 678 914</u>	<u>-1 558 462</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-70 721	-70 722
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-49 730	-49 730
	<u>-120 451</u>	<u>-120 452</u>
Utgående avskrivningar	-1 799 365	-1 678 914
Redovisat värde	7 488 172	7 608 623
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 129 172	5 249 623
Mark	2 359 000	2 359 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 200 000	1 220 000
Totalt taxeringsvärde	12 200 000	1 220 000
<i>Varav byggnader</i>	7 000 000	7 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	32 215	13 042
	<u>32 215</u>	<u>13 042</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 101	2 954
Transaktionskonto Handelsbanken	419 463	401 083
	<u>421 564</u>	<u>404 037</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 000	40 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	160 000	160 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	803 500	853 500
	1 003 500	1 053 500

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	1 003 500	1 053 500
Summa	1 003 500	1 053 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,68 %	Rörligt	1 053 500	-	-50 000	1 003 500
			1 053 500	-	-50 000	1 003 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	23 017	19 706
Upplupna räntekostnader	141	3 918
Förutbetalda intäkter	58 814	55 287
Upplupna driftskostnader	23 542	29 108
	105 514	108 019

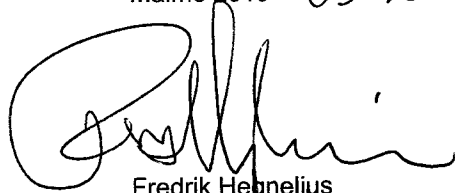
Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

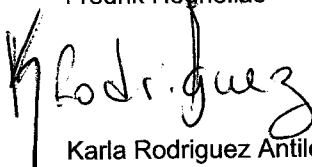
	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	1 847 025	1 847 025
Summa ställda säkerheter	1 847 025	1 847 025

Underskrifter

Malmö 2019- -03-10



Fredrik Hegnelius



Karla Rodriguez Antilef



~~Jacob Carlsson~~

Mana Rosen



Dan Sandquist



Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- -



Loke Lönnblad Ohlin
Föreningsrevisor



Dante Torén
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa

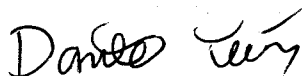
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Wasa för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2018-



Dante Torén, föreningsrevisor



Loke Lönnblad, föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

