

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad
769614-4653

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Wasa i Karlstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hugin 11 i Karlstads kommun består av flerbostadshus med totalt 23 stycken lägenheter. En lägenhet har varit upplåten som hyresrätt men såldes 2018 och är nu upplåten som bostadsrätt. Fastigheten förvärvades 2006-08-15.

Den totala bostadsytan är 1 602 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen, yttre skötsel med mera har föreningsmedlemmar ansvaret för. Till följd av lagändring för ekonomiska föreningar har nya stadgar upprättats och godkänts av bolagsverket.

Energideklaration har utförts och finns registrerad hos bolagsverket.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Styrelse:

Efter beslut på föreningens årsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Anna Eriksson	Ledamot	Ordförande och Kassör
Sebastian Högberg	Ledamot	Vice ordförande
Mattias Ardell	Ledamot	Sekreterare
Pär Wåhlén	Ledamot	
Johannes Linde	Ledamot	
Amanda Johansson	Suppleant	

Föreningens firmateckning görs, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden samt årsstämma. Utbetalt arvode till styrelsen har under 2020 uppgått till 20 415 kronor. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Revisor:
Tore Zetterberg

Föreningens ekonomi

Fastighetslån:

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp
Swedbank	1,32%	2022-04-25	5 120 000 kr
Swedbank	1,23%	2021-03-25	5 080 000 kr

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift har under året uppgått till 704 kr per kvadratmeter.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och beskattas med 0,3% av taxeringsvärdet i statlig fastighetsavgift.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 127	1 084	1 090	1 121	1 128
Resultat efter finansiella poster	176	332	-726	297	319
Soliditet (%)	48	47	42	39	38

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Överlåtelse- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 395 000	374 902	2 250	219 636	331 798	9 323 586
Disposition av föregående års resultat:		300 000		31 798	-331 798	0
Årets resultat					175 553	175 553
Belopp vid årets utgång	8 395 000	674 902	2 250	251 434	175 553	9 499 139

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	251 435
årets vinst	175 553
	426 988
disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	126 988
	426 988

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Avgifter och hyror	1	1 127 238	1 083 579
Övriga rörelseintäkter		0	6 588
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 127 238	1 090 167
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-547 201	-376 018
Övriga externa kostnader		-54 754	-24 955
Arvoden och löner	3	-63 227	-68 586
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-158 410	-158 410
Summa rörelsekostnader		-823 592	-627 969
Rörelseresultat		303 646	462 198
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 093	-130 400
Resultat efter finansiella poster		175 553	331 798
Resultat före skatt		175 553	331 798
Årets resultat		175 553	331 798

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 539 499

18 697 909

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

48

26

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 515

15 279

Summa kortfristiga fordringar

8 563

15 305

Kassa och bank

Kassa och bank

1 339 436

1 164 843

Summa omsättningstillgångar

1 347 999

1 180 148

SUMMA TILLGÅNGAR

19 887 498

19 878 057

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 397 250	8 397 250
Fond för yttre underhåll		674 902	374 902
Summa bundet eget kapital		9 072 152	8 772 152
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		251 435	219 636
Årets resultat		175 553	331 798
Summa fritt eget kapital		426 988	551 434
Summa eget kapital		9 499 140	9 323 586
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 050 000	10 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		150 000	150 000
Leverantörsskulder		0	277
Övriga skulder		28 265	30 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	160 093	173 498
Summa kortfristiga skulder		338 358	354 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 887 498	19 878 057

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 127 245	1 083 583
	1 127 245	1 083 583

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Varor och material	28 831	1 444
Reparation/underhåll fastighet	187 147	35 877
El	26 421	37 737
Värme	128 743	130 129
Vatten och avlopp	52 913	52 923
Renhållning sophämtning	31 230	30 418
Fastighetsförsäkring	24 442	22 531
Kabel TV kostnad	33 617	32 812
Fastighets skatt	33 857	32 148
	547 201	376 019

Not 3 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Fördelning styrelseledamöter per balansdag är 1 kvinna och 4 män.

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 375 000	20 375 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 375 000	20 375 000
Ingående avskrivningar	-1 677 091	-1 518 681
Årets avskrivningar	-158 410	-158 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 501	-1 677 091
Utgående redovisat värde	18 539 499	18 697 909

Not 5 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	2020-12-31	2019-12-31
Långgivare		
Swedbank, 1,32% ränta	5 120 000	5 190 000
Swedbank, 1,23% ränta	5 080 000	5 160 000
	10 200 000	10 350 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	25 801	25 643
Övr upplupna kostnader	87 398	87 025
	113 199	112 668

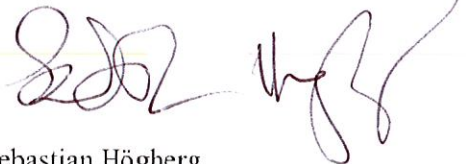
Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Karlstad 2021-05-19



Anna Eriksson
Ordförande/Kassör



Sebastian Högberg
Ledamot

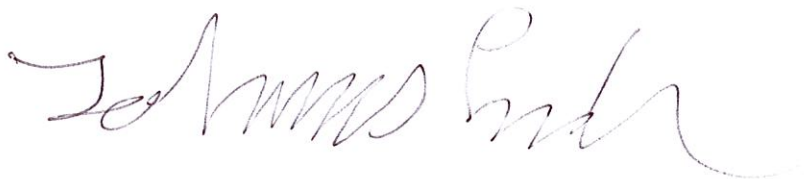


Mattias Ardell
Ledamot



Pär Wåhlén
Ledamot

Johannes Linde
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20



Tore Zetterberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad
Org.nr 769614-4653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstads finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Wasa Karlstad enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2021-05-20


TONE ZETTERBERG
Revisor