

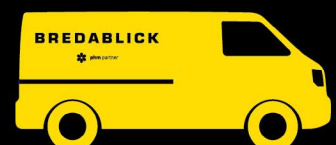
# BRF WASA

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# BRF WASA

Org.nr: 746000-1873

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |
| Underskrifter          | 16   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF WASA, 746000-1873, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### 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. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till ett hus, om marken skall nyttjas tillsammans med huset eller del av huset.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-26 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Fredrik Hegnelius   |
| Ledamot    | Dan Sandqvist       |
| Ledamot    | Anna Lameri         |
| Suppleant  | Mustafa Vranjkovina |
| Ledamot    | Maria Rosén         |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

|                   |
|-------------------|
| 2025              |
| 2025              |
| 2025              |
| 2025              |
| Avgått 2024-09-03 |

#### **Revisorer**

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Förtroendevald revisor | Hans Söderberg      |
| Förtroendevald revisor | Sebastian Bergquist |

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 10    | 7     | 4     | 1     |

Total tomtarea: 1 025 kvm

Total bostadsarea: 1 074 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 074 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-09-09.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                        | Leverantör            |
|------------------------------|-----------------------|
| Kabel-TV                     | Telenor               |
| Bredband                     | Telenor               |
| Elavtal avseende volym       | Fortum                |
| Fjärrvärme                   | E.on                  |
| Skadedjursbekämpning         | Anticimex             |
| Serviceavtal klottersanering | Klottrets Fiende No 1 |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 779 kr (3 086 kr 2023) och planerat underhåll för 69 770kr (46 750kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 217 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 217 000 kr, detta motsvarar 202 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme, vatten, kabel-tv samt bredband.



## Flerårsöversikt

|                                                        | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                | 851  | 850  | 738  | 732  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                 | 119  | 93   | 13   | 19   |
| Förändring av underhållsfond, tkr                      | 147  | 166  | 209  | 162  |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                   | -29  | 32   | -76  | -23  |
| Sparande kr/kvm                                        | 253  | 228  | 124  | 169  |
| Soliditet, (%)                                         | 87   | 87   | 87   | 86   |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt              | 770  | 751  | 680  |      |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%) | 97   | 95   | 99   |      |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                    | 561  | 550  | 500  | 495  |
| Driftkostnad kr/kvm                                    | 413  | 449  | 465  | 425  |
| Energikostnad kr/kvm                                   | 230  | 256  | 252  | 236  |
| Ränta kr/kvm                                           | 40   | 41   | 21   | 16   |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                  | 202  | 198  | 195  | 191  |
| Skuldsättning kr/kvm                                   | 711  | 748  | 785  | 823  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt          | 711  | 748  | 786  | 823  |
| Räntekänslighet (%)                                    | 1    | 1    | 1    |      |
| Snittränta, (%)                                        | 5.68 | 5.55 | 2.63 | 1.9  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



## Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Uppskrivningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                             | 49 000          | 939 397          | 6 570 780         | - 1 076 215            | 93 362            |
| Disposition enligt föreningsstämma           |                 |                  |                   | 93 362                 | -93 362           |
| Avsättning till underhållsfond               |                 | 217 000          |                   | -217 000               |                   |
| Planenlig upplösning av<br>uppskrivningsfond |                 |                  | -49 730           | 49 730                 |                   |
| Anspråktagande av underhållsfond             |                 | 69 770           |                   | -69 770                |                   |
| Balanseras i ny räkning                      |                 |                  |                   |                        |                   |
| Årets resultat                               |                 |                  |                   |                        | 118 700           |
| <b>Vid årets slut</b>                        | <b>49 000</b>   | <b>1 226 167</b> | <b>6 521 050</b>  | <b>- 1 219 893</b>     | <b>118 700</b>    |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 933 123          |
| Årets resultat före fondförändring                         | 118 700            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 217 000          |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | - 69 770           |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 1 101 193</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 1 101 193        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 1 101 193</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

602 760

590 916

Övriga rörelseintäkter

3

248 302

258 830

**Summa rörelseintäkter**

**851 062**

**849 746**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-25 779

-8 399

Planerat underhåll

5

-69 770

-46 750

Driftskostnader

6

-443 107

-482 486

Övriga kostnader

7

-58 482

-55 923

Personalkostnader

8

-15 994

-20 134

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-83 552

-104 287

**Summa rörelsekostnader**

**-696 684**

**-717 979**

## RÖRELSERESULTAT

**154 378**

**131 767**

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

7 678

6 165

Räntekostnader

-43 356

-44 570

**Summa finansiella poster**

**-35 678**

**-38 405**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**118 700**

**93 362**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**118 700**

**93 362**

**ÅRETS RESULTAT**

**118 700**

**93 362**



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |         |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 10 , 11 | 7 007 012        | 7 090 564        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |         | <b>7 007 012</b> | <b>7 090 564</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>7 007 012</b> | <b>7 090 564</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |         |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |         | 19 862           | 18 120           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12      | 45 303           | 31 040           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |         | <b>65 165</b>    | <b>49 160</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |         |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 13      | 657 650          | 509 823          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |         | <b>657 650</b>   | <b>509 823</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>722 815</b>   | <b>558 983</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |         | <b>7 729 827</b> | <b>7 649 547</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                  |
| Medlemsinsatser                                             |         | 7 860 967         | 7 623 927        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>7 860 967</b>  | <b>7 623 927</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                  |
| Balanserat resultat                                         |         | -1 219 893        | -1 076 215       |
| Årets resultat                                              |         | 118 700           | 93 362           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-1 101 193</b> | <b>-982 853</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>6 759 774</b>  | <b>6 641 074</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                  |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 14 , 15 | 763 500           | 803 500          |
| Leverantörsskulder                                          |         | 102 649           | 54 013           |
| Skatteskulder                                               |         | 3 429             | 4 488            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 16      | 100 475           | 146 472          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>970 053</b>    | <b>1 008 473</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>970 053</b>    | <b>1 008 473</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>7 729 827</b>  | <b>7 649 547</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 154 378                  | 131 767                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 83 552                   | 104 287                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>237 930</b>           | <b>236 054</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 7 678                    | 6 165                    |
| Erlagd ränta                                                                            | -43 357                  | -44 570                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>202 251</b>           | <b>197 649</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                    |                          |                          |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             | -16 005                  | -17 084                  |
| Minskning av rörelseskulder                                                             | 1 581                    | 31 647                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>187 827</b>           | <b>212 212</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             |                          | -188 485                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |                          | <b>-188 485</b>          |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                      | -40 000                  | -40 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-40 000</b>           | <b>-40 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>147 827</b>           | <b>-16 273</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>509 823</b>           | <b>526 096</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>657 650</b>           | <b>509 823</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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



## Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

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

### Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder                | 602 760        | 590 916        |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>602 760</b> | <b>590 916</b> |

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter         | 8 686          | 11 828         |
| Vatten                               | 34 848         | 27 193         |
| Uppvärmning                          | 121 801        | 122 303        |
| Överlåtelseavgifter                  | 4 299          | 5 147          |
| Övriga intäkter                      | 10 820         | 26 359         |
| Kommunikation                        | 67 848         | 66 000         |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>248 302</b> | <b>258 830</b> |

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 9 000 i form av ej medverkan på städdag.

### Not 4. Reparationer

|                                        | 2024          | 2023         |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Reparation markytor                    | 4 625         | 5 313        |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 3 384         | 0            |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 15 520        | 0            |
| VA & sanitet, installationer           | 2 250         | 0            |
| El, installationer                     | 0             | 3 086        |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>25 779</b> | <b>8 399</b> |

### Not 5. Planerat underhåll

|                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Huskropp, fasader                | 30 395        | 18 000        |
| Ventilation, installationer      | 0             | 28 750        |
| VA & sanitet, installationer     | 39 375        | 0             |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>69 770</b> | <b>46 750</b> |

**Not 6. Driftskostnader**

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El                               | 36 515         | 44 185         |
| Uppvärmning                      | 137 493        | 159 758        |
| Vatten och avlopp                | 73 087         | 71 185         |
| Avfallshantering                 | 14 239         | 25 765         |
| Teknisk förvaltning              | 49 132         | 49 357         |
| Serviceavtal                     | 4 544          | 4 588          |
| Besiktningsskostnader            | 3 205          | 0              |
| Bredband                         | 43 560         | 43 560         |
| Kabel-TV                         | 25 804         | 24 396         |
| Försäkringar                     | 16 168         | 14 387         |
| Förbrukningsmaterial             | 3 500          | 10 347         |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 35 860         | 34 958         |
| <b>Totalt driftskostnader</b>    | <b>443 107</b> | <b>482 486</b> |

**Not 7. Övriga kostnader**

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Kostnader för transportmedel   | 0             | 599           |
| Förvaltningskostnader          | 55 319        | 53 616        |
| Tele och post                  | 573           | 18            |
| Bankkostnader                  | 740           | 640           |
| IT-tjänster                    | 250           | 250           |
| Övriga externa kostnader       | 1 600         | 800           |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>58 482</b> | <b>55 923</b> |

**Not 8. Personalkostnader**

|                                              | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                              | 13 996        | 14 995        |
| Sociala kostnader                            | 0             | 3 141         |
| Övriga personalkostnader och erhållna bidrag | 1 998         | 1 998         |
| <b>Totalt personalkostnader</b>              | <b>15 994</b> | <b>20 134</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                    | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Byggnader                                          | 24 398        | 51 416         |
| Markanläggningar                                   | 9 424         | 3 141          |
| Avskrivning byggnader och markanläggningar         | 49 730        | 49 730         |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>83 552</b> | <b>104 287</b> |



| Not 10. Byggnader och mark                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 1 955 537         | 1 955 537         |
| Mark                                                        | 2 359 000         | 2 359 000         |
| Anskaffningsvärde standardförbättringar                     | 4 973 000         | 4 973 000         |
| Markanläggningar                                            | 188 485           | 0                 |
| Årets anskaffning markanläggningar                          | 0                 | 188 485           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>9 476 022</b>  | <b>9 476 022</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                   |                   |
| Byggnader                                                   | - 1 686 097       | - 1 634 681       |
| Ingående avskrivningar standardförbättringar                | - 696 220         | - 646 490         |
| Markanläggningar                                            | - 3 141           | - 0               |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 24 398          | - 51 416          |
| Årets avskrivning på markanläggningar                       | - 9 424           | - 3 141           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-2 419 280</b> | <b>-2 335 728</b> |
| <b>Ingående uppskrivningar</b>                              |                   |                   |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp                    | - 49 730          | - 49 730          |
| <b>Utgående uppskrivningar</b>                              | <b>-49 730</b>    | <b>-49 730</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>7 007 012</b>  | <b>7 090 564</b>  |
| <i>Varav</i>                                                |                   |                   |
| Byggnader                                                   | 245 042           | 269 440           |
| Mark                                                        | 2 359 000         | 2 359 000         |
| Markanläggningar                                            | 175 920           | 185 344           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 9 800 000         | 9 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                                         | 7 200 000         | 7 200 000         |
|                                                             | <b>17 000 000</b> | <b>17 000 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Bostäder                                                    | 17 000 000        | 17 000 000        |
|                                                             | <b>17 000 000</b> | <b>17 000 000</b> |
| <b>Not 11. Ställda säkerheter</b>                           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar                                      | 1 122 025         | 1 122 025         |
| I eget förvar                                               | 725 000           | 725 000           |
| <b>Summa:</b>                                               | <b>1 847 025</b>  | <b>1 847 025</b>  |
| <b>Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Förutbetalda kostnader                                      | 45 303            | 31 040            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>45 303</b>     | <b>31 040</b>     |
| <b>Not 13. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Kassa                                                       | 660               | 2 105             |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 656 990           | 507 718           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>657 650</b>    | <b>509 823</b>    |

**Not 14. Skulder till kreditinstitut**

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank*                                      | 2025-03-27               | 4,20 %                  | 763 500              | 803 500              |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>763 500</b>       | <b>803 500</b>       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -763 500             | -803 500             |
|                                                |                          |                         | <b>0</b>             | <b>0</b>             |

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 15. Förfall fastighetslån**

|                                             | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | -763 500        | -803 500        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 0               | 0               |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0               | 0               |
| <b>Summa</b>                                | <b>-763 500</b> | <b>-803 500</b> |

**Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 1 685         | 19 449         |
| Upplupna räntekostnader                          | 0             | 0              |
| Förutbetalda intäkter                            | 65 006        | 78 529         |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 0             | 0              |
| Upplupna kostnader                               | 18 789        | 48 494         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>85 480</b> | <b>146 472</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Fredrik Hegnelius  
Ordförande

---

Dan Sandqvist  
Ledamot

---

Anna Lameri  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Hans Söderberg  
Förtroendevald revisor

---

Sebastian Bergquist  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 14:24

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 17.04.2025 14:05

DOCUMENT ID:

SJxCTAvRCJl

ENVELOPE ID:

HJ0FCDRA1x-SJxCtAvRCJl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BRF WASA.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT            | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| DAN SANDQUIST        |  Signed   | 22.04.2025 15:02 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/10/09) |
|                      | Authenticated                                                                              | 17.04.2025 17:34 | Low    |                                  |
| FREDRIK HEGNELIUS    |  Signed | 23.04.2025 13:54 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1966/08/16) |
|                      | Authenticated                                                                              | 23.04.2025 13:54 | Low    |                                  |
| ANNA MICHELLE LAMERI |  Signed | 23.04.2025 14:28 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1981/10/28) |
|                      | Authenticated                                                                              | 23.04.2025 14:21 | Low    |                                  |
| Sebastian Bergquist  |  Signed | 29.04.2025 15:23 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1972/08/22) |
|                      | Authenticated                                                                              | 29.04.2025 15:17 | Low    |                                  |
| HANS SÖDERBERG       |  Signed | 06.05.2025 14:24 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1961/01/05) |
|                      | Authenticated                                                                              | 06.05.2025 14:21 | Low    |                                  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Wasa för år 2024. 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 2025-

---

Hans Söderberg, föreningsrevisor

---

Sebastian Bergquist, föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2025



**Revisionsberättelse 2025.pdf**

(47911 byte)  
SHA-512: 6a66ab3cb5f75c8b604f8d0107bcc17eaa955  
a2b2baabd01b90822179656c53f001be9f7fcc88610cd8  
e04e42a7f986e18d11dbe49e568c84c016a8c0796670e

**Underskrifter**

2025-05-02 22:00:52 (CET)



**Sebastian Bergquist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 19:48:03 (CET)



**Hans Söderberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse Brf Wasa**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
c96cb8beaae8251a2a6880cc3de8ef714e28664774f03a66e78572d737260b5e9c9dbdb33e37712bec19f9fdf07f06ddea18ac6acf8e2b597574c7ecdf625e4  
6



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

**BREDABLICK**



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

