

Årsredovisning för

Brf Wasen

779000-0579

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wasen, 779000-0579, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Fagersta registrerades 1953-06-29 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt på obestämd tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheten Wasen 5 i Fagersta kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 21 lägenheter, 2 lokaler samt 4 garage, 14 parkeringsplatser och 7 gästplatser.

Totala lägenhetsytan är 1 301 kvm.
Totala lokalytan är 70 kvm.

I fastigheten finns ett bostadshus med adressen Västmannavägen 26.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Söderberg & Partners Insurance genom medlemskap i Bostadsrätterna. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens 21 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

3 st	1 rok	37,1 kvm
3 st	2 rok	52,6 kvm
7 st	2 rok	53,7 kvm
2 st	3 rok	73,1 kvm
2 st	3 rok	73,2 kvm
2 st	3 rok	90,2 kvm
1 st	4 rok	92,2 kvm
1 st	4 rok	92,6 kvm

Fastigheten är taxerad 2019 till 3 668 000 kr, varav markvärde 722 000 kr.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret var månadsavgifterna oförändrade och uppgår f n till 654 (654) kr/kvm och år. Avgiften inkluderar VA och värme.

4 st lägenheter har under 2021 överlåtits.

Ur föreningens reparationsfond har inget under året disponerats till underhåll. I övrigt har mindre direkt kostnadsförda reparationer och underhåll utförts för 22 794 kr (8 305 kr).

Amorteringar på lån har utförts med 55 672 kr (55 672 kr). Låneskulden var vid årskiftet 1 205 796 kr (1 261 468 kr).

Årlig brandöversyn har utförts för 9 238 kr av MS Brand & Larmtjänst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Covid-19 störde även 2021 vår vardag ordentligt. Merparten av alla restriktioner togs dock bort den 9 februari 2022. Och idag, sedan 1 april 2022, anser myndigheterna att covid-19 inte längre är allmän- eller samhällsfarlig.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 december 2021. På stämman deltog få personer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft några informella möten. Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Bengt Lindberg och Juha Kants i förening alternativt hela styrelsen. Teknisk förvaltning, såsom reparationer & underhåll samt lägenhetsöverlåtelser mm har hanterats av styrelsen. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Juha Kants.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bengt Lindberg	ordförande
	Mikael Djupenström	ledamot
	Susanne Johansson	ledamot
Suppleant	Emina Efendic	styrelsesuppleant
Revisor	Christer Andersson	extern revisor
Valberedning	Styrelsen gemensamt	sammankallande

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Årsavgifter & hyresintäkter	896 861	895 442	878 229	884 705
Resultat efter finansiella poster	145 430	149 456	61 384	59 171
Balansomslutning	2 349 382	2 253 378	2 225 691	2 326 635
Årsavgifter/hyror, kr per kvm och år *	689	688	675	680
Lån per kvm (BOA)	927	969	1 012	1 055
Underhållsfond, föreningens	542 270	442 270	242 270	253 074
Soliditet, %	40	36	31	27
Lägenhetsyta totalt, BOA	1 301	1 301	1 301	1 301
Lägenhetsyta totalt, LOA	125	125	125	125

* Exkl hyresintäkter inkl el-tillägg

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser / andelskapital	31 384	-	-	31 384
Föreningens reparationsfond	442 270	-	100 000	542 270
Summa bundet eget kapital	473 654	-	100 000	573 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	187 795	149 456	-120 000	217 251
Årets resultat	149 456	-149 456	145 430	145 430
Summa fritt eget kapital	337 251	-	25 430	362 681
Summa eget kapital	810 905	-	125 430	936 335

* Från föregående års balanserade medel har 100 000 kr avsatts till föreningens underhållsfond samt 20 000 kr till medlemmarnas. Ur föreningens fond har inget under året disponerats.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 362 681, disponeras enligt följande:	
Föreningens underhållsfond	100 000
Medlemmarnas underhållsfond	20 000
Balanseras i ny räkning	242 681
Totalt	362 681

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	896 861	895 442
Övriga rörelseintäkter		9 254	-
Summa rörelseintäkter		906 115	895 442
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-550 776	-517 565
Underhållskostnader	4	-9 672	-6 054
Övriga externa kostnader	5	-72 989	-74 033
Personalkostnader	6	-46 410	-44 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-80 834	-104 212
Summa rörelsekostnader		-760 681	-745 978
Rörelseresultat		145 434	149 464
Finansiella poster			
Räntekostnader		-4	-8
Summa finansiella poster		-4	-8
Årets resultat		145 430	149 456

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader & mark	8	1 006 621	1 068 930
Markanläggningar	9	77 025	84 581
Inventarier, verktyg & installationer	10	-	10 969
Summa materiella anläggningstillgångar		1 083 646	1 164 480
Summa anläggningstillgångar		1 083 646	1 164 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 614	17 956
Övriga fordringar		13 974	21 576
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		23 218	22 724
Summa kortfristiga fordringar		50 806	62 256
Kassa & bank			
Kassa & bank		1 214 930	1 026 642
Summa kassa och bank		1 214 930	1 026 642
Summa omsättningstillgångar		1 265 736	1 088 898
SUMMA TILLGÅNGAR		2 349 382	2 253 378

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Föreningens fond för inre reparationer	11	542 270	442 270
Andelskapital		31 384	31 384
Summa bundet eget kapital		573 654	473 654
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		217 251	187 795
Årets resultat		145 430	149 456
Summa fritt eget kapital		362 681	337 251
Summa eget kapital		936 335	810 905
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 150 124	1 205 796
Summa långfristiga skulder		1 150 124	1 205 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 672	55 672
Förskott från kunder		175	144
Leverantörsskulder		50 291	33 075
Skatteskulder		449	933
Fond för medlemmarnas reparationer		70 022	58 081
Övriga skulder		9 103	9 103
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		77 211	79 669
Summa kortfristiga skulder		262 923	236 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 349 382	2 253 378

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År	Procent (%)
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	33,3	3
-Markanläggningar	20	5
-Maskiner & inventarier	5	20

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2021	2020
Årsavgifter	851 151	851 408
Hyresintäkter lokaler	20 369	19 968
Hyresintäkter garage	12 336	12 336
Hyresintäkter motorvärmare	13 005	11 730
Summa	896 861	895 442

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Elavgift, nät & förbrukning	33 523	28 815
Uppvärmning	256 435	228 700
Vatten & avlopp	59 926	71 194
Renhållning & sanering	38 487	40 042
Städning	1 331	1 646
Sotning & OVK	9 238	15 018
Snöröjning & sandning	19 750	1 419
Övrigt fastighetsunderhåll	1 638	-
Reparationer - fastighet	13 122	8 305
Kabel-TV avgift	36 870	36 389
Försäkring fastighet	27 326	26 107
Försäkring maskin	1 106	3 592
Fastighetsskatt- & avgifter	11 459	11 459
Räntekostnader	33 830	35 120
Kreditlimitavgift	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	4 735	7 759
Summa	550 776	517 565

Not 4 Underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsunderhåll	9 672	6 054
Summa	9 672	6 054

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Befarade förluster på hyresfordringar	5 920	-
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter på arvoden	3 771	3 770
Övriga förvaltningskostnader	1 457	3 433
Redovisningstjänster	38 856	38 094
Konsultarvoden	-	5 625
Medlemsavgifter till branschorganisationer	4 520	4 420
Bankkostnader	3 365	4 691
Övriga externa tjänster	1 100	-
Summa	72 989	74 033

Not 6 Personal

Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda	0,1	0,1
Summa	0,1	0,1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
Löner & ersättningar	33 864	33 864
Sociala avgifter, lagstadgade & avtalade	12 546	10 250
Delsumma	46 410	44 114
Övriga personalkostnader	-	-
Delsumma	-	-
Summa	46 410	44 114

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	62 309	75 355
Markanläggningar	7 556	8 469
Maskiner & inventarier	10 969	20 388
Summa	80 834	104 212

Not 8 Byggnader och mark

	2021	2020
<i>Byggnader</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 593 708	4 593 708
-Nyanskaffningar		-
	<u>4 593 708</u>	<u>4 593 708</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 524 778	-3 449 423
-Årets avskrivning enligt plan	-62 309	-75 355
	<u>-3 587 087</u>	<u>-3 524 778</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 006 621</u>	<u>1 068 930</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 006 621	1 068 930
<i>Taxeringsvärden (taxeringsår 2019)</i>		
Byggnader	2 946 000	2 946 000
Mark	<u>722 000</u>	<u>722 000</u>
Totalt	<u>3 668 000</u>	<u>3 668 000</u>

Not 9 Markanläggningar

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	169 374	169 374
	<u>169 374</u>	<u>169 374</u>
-Vid årets början	-84 793	-76 324
-Årets avskrivning enligt plan	-7 556	-8 469
	<u>-92 349</u>	<u>-84 793</u>
Bokfört värde markanläggningar	77 025	84 581

Not 10 Maskiner & inventarier

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	384 769	384 769
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	<u>384 769</u>	<u>384 769</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-373 800	-353 412
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 969	-20 388
Vid årets slut	<u>-384 769</u>	<u>-373 800</u>
Bokfört värde inventarier, verktyg & installationer	-	10 969

Not 11 Underhållsfond

	2021	2020
Behållning vid årets början	442 270	242 270
Avsättning enligt årsmöte	<u>100 000</u>	<u>200 000</u>
Behållnings vid årets slut	542 270	442 270

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / lån	Ränta %	f n Villkorsändring	Belopp	Amortering
Stadshypotek, nr 459 513	3,00	2022-02-25	636 880	16 760
Stadshypotek, nr 932 677	2,46	2023-09-30	301 940	36 000
Stadshypotek, nr 981 302	2,40	2022-06-30	266 976	2 912
			1 205 796	55 672

Summa skulder som förfaller 1 år från balansdagen (d v s 1 år framåt)	55 672
Summa skulder som förfaller 2 - 5 år från balansdagen (d v s 4 år framåt)	222 688
Summa skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	927 436
Totalt i lån per balansdagen	1 205 796

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021	2020
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 170 000	2 170 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Fagersta, 2022-11-30



Bengt Lindberg
Styrelseordförande

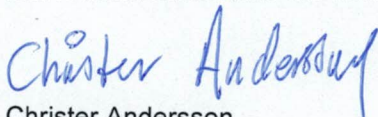


Mikael-Djupenström
Styrelseledamot



Susanne Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2022



Christer Andersson
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

till
Föreningsstämman
i
Bostadsrättsföreningen Wasen
Org nr 779000-0579
Fagersta

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2021, får härmed efter granskning avge följande berättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Under verksamhetsåret har räkenskaperna balanserats på 2.349.381,91 kronor. Verksamheten har gett ett överskott på 145.430,00 kronor.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning per 31 december 2021 samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Fagersta den 14 december 2022

Christer Andersson
extern revisor