



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg med säte i Järfälla org.nr. 713200-1053 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:1181	1959-01-15	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5489
10	lokaler inkl. förråd	326
43	p-platser	0
Totalt 135 objekt		5815

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 20 st 2 rok, 27 st 3 rok, 17 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Carde	Ordförande	2020-01-14	2022-11-11
Anita Jonsson	Ordförande	2022-11-09	
Gissoo Shakeri	Ledamot	2016-07-02	
Laurence Querat	Ledamot	2022-11-11	
Tyoudra Dawod	Ledamot	2017-10-19	
Romualdo Urbina Gonzalez	Ledamot	2021-07-01	2022-11-11
Tudor Postica	Ledamot	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Förre ordförande David Carde avgick i förtid. Skulle avgått vid stämma i maj 2023

Anita Jonsson har tid som ledamot till 2024, valdes till ordförande på extrastämma november 2022 att sitta som ordförande tom ordinarie Stämma 2023

Roumaldo Gonzalez avgick i förtid, november 2023 pga. flytt

Laurence Querat vald till 2023 som suppleant. På extra stämma november 2022 ändrades till ordinarie ledamot

Tudor Postica vald till 2023 som suppleant. På extra stämma november 2022 ändrades till ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: David Carde, Gissoo Shakeri, Anita Jonsson, Laurence Querat, Tyoudra Dawod, Romualdo Urbina Gonzalez.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Erik Davidsson, anställd hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Johan Söderberg som avgick vid extra föreningsstämma 221109 pga. flytt

Lars Jonsson återinträdde i valberedningen i första hand fram till ordinarie stämma 2023 samt Ruben Ubeira.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 25 medlemmar, ingen med fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-09. På extrastämman deltog 15 medlemmar, ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årets underhållstillsyn har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Styrelsen för BRF Wasa avger följande förvaltningsberättelse

Sammanslagning med HSB Storstockholm påverkar omfattningen i förvaltningsberättelsen. Nya internetverktyg lanserades.

Förvaltningsberättelse görs på annat sätt. Många uppgifter hämtas direkt från HSB sida.

Övrigt nytt är att det räcker med den årliga ekonomiska redovisningen. Styrelsen har dock valt att lägga till några kommentarer.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningens enskilt största kostnader är som tidigare uppvärmning, vatten och förvaltningskostnader.

Förvaltning har skötts av HSB.

Delar av dessa kostnader är påverkingsbara, framförallt värme och vatten kostnader. Tips på besparingsmöjligheter delas 2023 ut till medlemmar.

Lägenhetstillsyn vid avflyttning har skötts av HSB. Dörrstopp har monterats vid flera dörrar under året. Slutmätningar av radon utfördes i tre lägenheter.

Löpande underhåll sköts i samråd med HSB. Stora problem med tvättmaskiner de har lagats ett flertal gånger.

Städning har under verksamhetsåret skötts av Atermon.

Markskötsel och snöröjning har skötts av AB C Malms trädgårdsanläggningar.

Gårdsplanen sopades april 2022. En gemensam städdag genomfördes i maj. Fantastiskt jobb från de som deltog, ett stort tack! Container fanns på plats under en vecka i samband med städdagen.

Informationsblad sattes upp i portarna efter styrelsemöten samt lades ut på hemsidan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Vänligen se nedan.

Årtal	Ändamål
2022	Gymlokal iordningställdes
2021-22	Målning av husets sockel
2020	Stamspolning senast kända
2020	OVK
2016	Renovering av bastu
2015	Grillplats iordningställdes
2013	Fiber installerat via Telia
2009-2010	Nya Lyktstolpar
2007	Stamrenovering av PROline
2002	Fjärrvärme installerat
2002	Nya Säkerhetsdörrar
1991	Byte till energifönster
1986	Ny fasad
1986	Nya balkonger
1985	Nytt tak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Februari 2023 amorteras 600000 kronor på föreningenslån.

Reparera dagvattenbrunn vid port 49.

Gallring av buskar och träd vid gavel port 63

Målning av rökluckor.

Åtgärda golv i uthyrd lokal.

I ordningställa lokal efter uppsagd hyresgäst.

Stamspolning

OVK

Årlig taktillsyn

Ta in offert för filter till värmesystem.

Ta in offerter för värmeväxlare.

Termostat översyn.

Se över möjlighet att byta internetleverantör.

Reparera asfalt mellan port 49-63.

Avgift kommer att tas ut vid andrahands uthyrning.

Uppdatering på webbsidor.

Översyn av samtliga avtal fortsätter under 2023. Ett tidskrävande arbete som dock kan ge besparingar till föreningen.

...
...
...

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	167	179	157	161	111
Skuldsättning, kr/kvm	730	754	779	511	868
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	160	178	151	161	148
Driftskostnad, kr/kvm	519	504	489	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	651	632	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	699	694	656	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 060	4 034	3 810	3 536	3 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	488	506	135	626	268
Soliditet, %	71	66	66	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	451 025	0	0	451 025
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 815 671	0	98 875	6 914 546
S:a bundet eget kapital, kr	7 266 696	0	98 875	7 365 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 713 955	506 424	-98 875	4 121 504
Årets resultat, kr	506 424	-506 424	488 262	488 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 220 379	0	389 387	4 609 766
S:a eget kapital, kr	11 487 075	0	488 262	11 975 337

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 121 504
Årets resultat, kr	488 262
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 609 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	4 609 766

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 060 405	4 033 850
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 649 311	-2 684 797
Övriga externa kostnader	Not 3	-169 535	-74 448
Planerat underhåll		0	-52 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 856	-171 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 719	-483 719
Summa rörelsekostnader		-3 499 421	-3 466 259
Rörelseresultat		560 984	567 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 990	2 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-75 713	-63 797
Summa finansiella poster		-72 723	-61 167
Årets resultat		488 262	506 425

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 958 696	13 442 414
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>12 958 696</u>	<u>13 442 414</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 962 196</u>	<u>13 445 914</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		948	978
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 121 750	3 099 281
Övriga fordringar	Not 10	25 569	26 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 390	63 747
		<u>3 292 657</u>	<u>3 190 263</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 892 657</u>	<u>3 190 263</u>
Summa tillgångar		<u>16 854 852</u>	<u>16 636 177</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	451 025	451 025
Yttre underhållsfond	6 914 546	6 815 671
	<u>7 365 571</u>	<u>7 266 696</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 121 504	3 713 955
Årets resultat	488 262	506 425
	<u>4 609 766</u>	<u>4 220 380</u>
Summa eget kapital	<u>11 975 337</u>	<u>11 487 076</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 262 700	1 372 500
	<u>1 262 700</u>	<u>1 372 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 981 133	3 013 589
Leverantörsskulder	100 626	180 672
Skatteskulder	7 772	12 107
Fond för inre underhåll	11 583	15 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 515 702	554 710
	<u>3 616 816</u>	<u>3 776 601</u>
Summa skulder	4 879 516	5 149 101
Summa eget kapital och skulder	<u>16 854 852</u>	<u>16 636 177</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	488 262	506 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	483 719	483 719
Kassaflöde från löpande verksamhet	971 980	990 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 925	-29 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-127 329	-38 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	764 726	921 529
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-142 256	-142 256
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 256	-142 256
Årets kassaflöde	622 470	779 273
Likvida medel vid årets början	3 099 281	2 320 008
Likvida medel vid årets slut	3 721 751	3 099 281

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 993 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 646 968	3 575 460
Hyror	326 381	245 528
Övriga intäkter	93 256	215 822
Bruttoomsättning	<u>4 066 605</u>	<u>4 036 810</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 200	-2 960
	4 060 405	4 033 850
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	454 204	406 903
Reparationer	385 691	313 565
El	33 315	31 824
Uppvärmning	675 827	720 213
Vatten	219 403	282 429
Sophämtning	129 453	130 271
Fastighetsförsäkring	74 085	71 236
Kabel-TV och bredband	219 686	284 801
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	137 118	131 238
Förvaltningsarvoden	306 714	283 172
Övriga driftkostnader	13 816	29 145
	2 649 311	2 684 797
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 124	18 428
Administrationskostnader	88 416	28 345
Extern revision	21 375	20 625
Konsultkostnader	4 500	0
Medlemsavgifter	7 120	7 050
	169 535	74 448
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	158 750	139 100
Övriga arvoden	4 730	4 730
Sociala avgifter	33 376	27 340
	196 856	171 170
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 122	2 531
Ränteintäkter HSB bunden placering	868	0
Övriga ränteintäkter	0	99
	2 990	2 630
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 739	63 797
Övriga räntekostnader	-26	0
	75 713	63 797

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	22 903 229	22 903 229
Anskaffningsvärde mark	338 000	338 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 241 229	23 241 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 798 815	-9 315 096
Årets avskrivningar	-483 719	-483 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 282 533	-9 798 815
Utgående bokfört värde	12 958 696	13 442 414
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	830 000	734 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	426 000	426 000
Summa taxeringsvärde	82 256 000	61 960 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	189 288	189 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 288	189 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-189 288	-189 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 288	-189 288
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i SBC	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 569	26 257
	25 569	26 257
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	143 522	63 747
Upplupna intäkter	868	0
	144 390	63 747
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	100 000	0
	600 000	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 13	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	266980	1,21%	2025-03-30	1 372 500	109 800
Stadshypotek AB	870071	3,65%	2023-02-10	2 871 333	632 456
				4 243 833	742 256

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 532 553

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 262 700

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Uttag pantbrev i fastighet	17 546 000	17 546 000
Varav obelånade	-2 500 000	-2 500 000
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	15 046 000	15 046 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	2 981 133	3 013 589
	2 981 133	3 013 589

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	13 358	9 240
Förutbetalda hyror och avgifter	334 778	329 552
Övriga upplupna kostnader	167 566	215 918
	515 702	554 710

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anita Jonsson.....
Gissoo Shakeri.....
Laurence Querat.....
Tudor Postica.....
Tyoudra Dawod.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Erik Davidsson

Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wasa i Jakobsberg, org.nr. 713200-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wasa i Jakobsberg för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wasa i Jakobsberg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITA JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:39:44



GISSOO SHAKERI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:27:11



TUDOR POSTICA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:20:48



TYOUDRA DAWOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 10:23:40



LAURENCE QUERAT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:37:29



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:25:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Wasa i Jakobsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:26:38



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.