

Årsredovisning för

# **Brf Wasa i Jakobsberg**

713200-1053

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wasa i Jakobsberg, 713200-1053, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

#### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:1181 i Järfälla kommun. Fastigheten består av fyra sammanbyggda huskroppar med åtta portar varav tre med fyra våningar (port 49,53 och 55), och fem med tre våningar (51, 57, 59, 61 och 63), i vilka man upplåter bostadsrätts-lägenheter och lokaler.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 905 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är fr.o.m. 2019 års taxering 61 960 tkr, varav byggnadsvärdet är 42 734 tkr och markvärdet 19 226 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal mot ohyra och skadedjur.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	82	5 489
Lokaler (ink förråd)	10	326
Bilplatser	42	
	134	5 815

Föreningen har 4 stycken kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt med en total yta på 225 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar därutöver en lokal på 40 m<sup>2</sup> som föreningslokal. Övriga lokalytor avser förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Tre lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

#### Fastighetsadresser

Vasavägen 49 - 63 (ojämna nummer)

### Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Vinterskötseln har ombesörjts av C. Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Städning av allmänna utrymmen sköts av Atermon.

h

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

David Carde

Tyoudra Dawod

Anita Jonsson

Gissoo Shakeri

Anette Olsson

Magnus Strahlert

Ordförande

Sekreterare

Ekonomi-, miljö-, informations- och öppethusansvarig

Miljö-, fastighets-, nyckelhantering och öppethusansvarig

P-platsansvarig

Webbplatsansvarig

Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter

### Firmatecknare

Samtliga ledamöter i styrelsen är firmatecknare.

### Revisorer

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision, har varit ordinarie revisor under verksamhetsåret 2019.

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Lars Jonsson (sammankallande) och Johan Söderberg.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 536	3 395	3 280	3 305	3 339
Årets resultat, tkr	626	268	532	91	562
Fond för yttre underhåll, tkr	6 593	6 292	5 911	5 829	5 540
Belåning, kr/kvm totalyta	511	868	905	957	1 009
Räntekänslighet*	0,9	2	1,7	1,8	2,0
Soliditet, %	75	64	62	60	59
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	602	574	557	557	540
Energikostnad, el, vatten, värme kr/kvm och år	161	148	161	157	142
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	161	111	147	121	159

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

4

## Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	451 025	6 291 699	3 208 082	268 327
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		301 036	-32 709	-268 327
Årets resultat				626 420
	<b>451 025</b>	<b>6 592 735</b>	<b>3 175 373</b>	<b>626 420</b>

## Styrelsens kommentar

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 626 tkr, föreningens ekonomi är fortsatt god. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning 638 tkr avskrivningar 304 tkr och vatten 264 tkr.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt ansvarstagande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten samt hur vi vädrar och sorterar våra sopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes på Restaurang Mandarin Paradis, Vasavägen 112, den 28 maj 2019 kl. 19:00. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 0 genom ombud. Efter stämman bjöd föreningen på en asiatisk buffé.

En extra stämma hölls under december 2019 med anledning av Inglasningen av balkongerna.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 97 medlemmar, varav 82 är röstberättigade på föreningsstämman.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 avhållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Förvaltningen har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

### Underhåll och ombyggnad

- Förutom löpande underhåll (reparationer) har lägenhetstillsyn vid avflyttning utförts under året och protokoll finns på resultatet av de lägenheter där syn gjorts.
- Miljöhuset (sophuset) börjar förberedas för nya reglarna ang. avfallssortering. En mellanvägg i huset togs bort för att ge plats för återvinning av matavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, batterier, glödlampor och små elartiklar. Projektet kommer att vara klar under 2020. Belysningen med rörelsedetektor har installerats på sidan av huset mot släntan.
- Sopkorgar med lock har inhandlats och installerats på tomten med jämna mellanrum utanför portarna vid parkeringen.
- Ett 3-årigt avtal har slutits med Nomor AB angående ohyrabekämpning. Antalet råttor i området har utökats mest p.g.a. nybygget i närheten. Speciella behållare med bekämpningsmedel har utplacerats runt om fastigheterna och dessa kontrolleras regelbundet.
- Energideklarationen för fastigheterna har genomförts och protokoll har lämnats till kommunen. Informationen för varje hus finns på anslagstavlor vid entréerna.
- Beslutet att inrätta ett gymlokal, som togs vid fjolårets stämma har avvaktats p.g.a. kostnader och ska diskuteras vidare av årets stämma.

W

- Projektet att glasa in balkongerna är under gång med bygglovshandlingarna inlämnade till kommunen. Ett extrastämma för att besluta om finansiering av projektet hölls i december där medlemmarna röstade för förslaget att föreningen låna pengar mot att de medlemmarna som glasa in betala hela kostnaden för projektet genom en separat månadsavgift.

#### **Avgifter och hyror**

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 602 kr/m<sup>2</sup>.

#### **Överlåtelse**

Av föreningens 82 bostadslägenheter har 7 stycken överlåtits under året 2019.

#### **Medlemsaktiviteter**

- Den årliga vårstädningen genomfördes den 4:e maj 2019. Årets vårstädning fokuserades på våra gemensamma utrymmen, cykelrum, källargångar, bastun, och trappfönster som putsades m.m. Ett mycket engagerat och bra arbete utfördes av de medlemmar som deltog. En container fanns uppställd i en vecka i samband med detta för att medlemmarna skulle kunna röja i egna källarförråd/lägenheter. Föreningen bjöd på en enklare förtäring i föreningslokalen. Ett stort tack till ALLA som deltog!

Under 2019 fortsatte styrelsen med öppet hus - ett månatlig forum för medlemmar att lämna sina åsikter och frågor till styrelsen, under trevliga former med kaffe och bröd. P.g.a. låg deltagande under året beslutade styrelsen att hålla upp ett tag med förhoppningar om att starta om programmet 2020.

- Informationsblad satts upp i portarna efter varje styrelsemöte.
- Julgran har satts upp framför 55-63. Ett varmt tack för de som ställde upp, och såg till att granen kom på plats.
- En lite påse med julgott till samtliga medlemmar delades ut strax före jul.
- Webbsidan, där information om föreningen finns, uppdateras konstant.

Webbadress; [www.brfwasa.se/](http://www.brfwasa.se/)

## **Framtida utveckling**

#### **Budget för 2020**

Budgeten visar på ett resultatutfall på -897 tkr, planerat underhåll är budgeterat till 1 460 tkr.

Årsavgiften för lägenheterna höjdes med 5 % per 2019-01-01

Årsavgiften för lägenheterna kommer att höjas med 5 % per 2020-01-01

#### **Framtida underhåll och investeringar**

Märkning av gästparkeringen skall ske under 2020. I samband med detta skall muren runt p-platserna, som drabbats av markförskjutning, undersökas av entreprenören för eventuell renovering.

Fasaden och sockeln på fastigheten skall ges en översyn. Offerter har begärts in för ändamålet.

Eventuella planer för att öppna gym för medlemmar, som beslutades av stämman under 2019, läggs på framtiden då kostnader för detta överskred med råge den tilltänkte summan som diskuterades inför beslutet.

Ett nytt sophanteringssystem för källsortering av sopavfall och matavfall kommer att införas under 2020.

Brandsäkerheten i föreningen ska höjas under 2020, där t.ex. nödbelysning i källarlokalerna (i fall av strömavbrott), installation av brandsläckare i viktiga områden, osv. ska prioriteras.

Taköversyn ska göras och eventuella reparationer ska genomföras under 2020.

Spolning av samtliga avfallsledningar ska genomföras under 2020.

#### **Planerat kommande underhåll och investeringar**

*h*

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2020	Märkning av gästparkeringen Fasaden och sockeln på fastigheten Gym för medlemmar - läggs på framtiden Sophanteringssystem för källsortering av sopavfall och matavfall Brandsäkerheten - olika åtgärder Taköversyn och reparation Spolning av samtliga avfallsledningar ska genomföras under 2020

h

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 175 373
Årets resultat	<u>626 420</u>
	3 801 793
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 801 793
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	3 151
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-220 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 584 944
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 592 735
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>216 849</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	6 809 584

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

h

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 536 327	3 394 774
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 230 797	-2 435 695
Personalkostnader	4	-196 393	-141 072
Planerat underhåll	5	-3 151	-68 964
Fastighetsskatt		-124 513	-119 454
Avskrivningar	6	-307 356	-307 356
		<u>-2 862 210</u>	<u>-3 072 541</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 117</b>	<b>322 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 150	2 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-49 847	-56 489
		<u>-47 697</u>	<u>-53 906</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>626 420</b>	<b>268 327</b>

4



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, ombyggnader och mark	9	12 617 264	12 921 724
Inventarier	10	-	2 896
		<u>12 617 264</u>	<u>12 924 620</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 620 764</u>	<u>12 928 120</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 304	7 377
Avräkningskonto HSB		1 736 051	2 968 834
Övriga fordringar	12	33 379	28 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 544	64 315
		<u>1 832 278</u>	<u>3 069 195</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 832 278</u>	<u>3 069 195</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>14 453 042</u>	<u>15 997 315</u>

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		451 025	451 025
Fond för yttre underhåll		6 592 735	6 291 699
		<u>7 043 760</u>	<u>6 742 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 175 373	3 208 082
Årets resultat		626 420	268 327
		<u>3 801 793</u>	<u>3 476 409</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 845 553</u>	<u>10 219 133</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>2 925 286</u>	<u>4 919 768</u>
		2 925 286	4 919 768
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	43 415	127 068
Leverantörsskulder		277 846	144 091
Skatteskulder		7 119	2 062
Övriga kortfristiga skulder	16	15 523	20 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	338 300	564 208
		<u>682 203</u>	<u>858 414</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>14 453 042</u>	<u>15 997 315</u>

4

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	626 420	268 327
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 356	307 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	933 776	575 683
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	4 134	-11 164
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-92 558	-24 917
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>845 352</b>	<b>539 602</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-2 078 135	-214 568
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 078 135</b>	<b>-214 568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 232 783</b>	<b>325 034</b>
Likvida medel vid årets början	2 968 834	2 643 800
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 736 051</b>	<b>2 968 834</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 736 051	2 968 834
	<b>1 736 051</b>	<b>2 968 834</b>

h

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2077
Inventarier	Rak	1,5	2010-2019

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 2 968 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 993 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	90 000	66 965
Mötesarvode	59 520	37 524
Övriga arvoden och ersättningar	4 650	4 510
Sociala kostnader	42 223	32 073
	<b>196 393</b>	<b>141 072</b>

h

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 306 000	3 148 656
Hysesintäkter lokaler	158 124	156 222
Hysesintäkter garage och p-platser	76 514	78 320
Övriga intäkter	-4 311	11 576
	<u>3 536 327</u>	<u>3 394 774</u>
	<b>3 536 327</b>	<b>3 394 774</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	182 464	182 666
Löpande underhåll	130 258	302 449
El	35 360	26 278
Uppvärmning	637 842	634 155
Vatten	263 616	200 675
Sophämtning	101 330	106 021
Fastighetsförsäkring	122 560	111 119
Städning	49 830	141 185
Förvaltningskostnader	244 656	243 904
Extern revision	17 500	17 250
Kabel-TV	206 538	210 629
Bredband	50 046	62 465
Vinterskötsel	94 462	91 281
Övrig drift	94 335	105 618
	<u>2 230 797</u>	<u>2 435 695</u>
	<b>2 230 797</b>	<b>2 435 695</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Styrelsearvode	90 000	66 965
Sammanträdesersättning	59 520	37 524
Övriga arvoden	4 650	4 510
Arbetsgivaravgifter	42 223	32 073
	<u>196 393</u>	<u>141 072</u>
	<b>196 393</b>	<b>141 072</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		68 964
Utfört underhåll mark	3 151	
	<u>3 151</u>	<u>68 964</u>
	<b>3 151</b>	<b>68 964</b>

## Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	304 460	304 460
Inventarier	2 896	2 896
	<u>307 356</u>	<u>307 356</u>
	<b>307 356</b>	<b>307 356</b>

h

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 150	2 583
	<b>2 150</b>	<b>2 583</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	49 573	56 489
Övriga räntekostnader	274	
	<b>49 847</b>	<b>56 489</b>

## Not 9 Byggnader, ombyggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början		
Byggnad	21 110 641	21 110 641
Mark	338 000	338 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 448 641</b>	<b>21 448 641</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 526 917	-8 222 457
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-304 460	-304 460
	<b>-8 831 377</b>	<b>-8 526 917</b>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>12 617 264</b>	<b>12 921 724</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	42 000 000	37 000 000
Byggnader - lokaler	734 000	656 000
	<b>42 734 000</b>	<b>37 656 000</b>
Mark - bostäder	18 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	426 000	326 000
	<b>19 226 000</b>	<b>15 126 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>61 960 000</b>	<b>52 782 000</b>

## Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	189 288	189 288
	<b>189 288</b>	<b>189 288</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-186 392	-183 496
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 896	-2 896
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>2 896</b>

h

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 707	24 797
Övriga kortfristiga fordringar	10 672	3 872
	<u>33 379</u>	<u>28 669</u>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	20 024	20 024
Fastighetsförsäkring	37 520	37 521
Övrigt		6 770
	<u>57 544</u>	<u>64 315</u>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	870071	1,30	2020-02-06	<u>2 968 701</u>
				2 968 701

Nästa års beräknade amortering -43 415

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 925 286**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 185 776

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	17 546 000	17 546 000
Varav obelånade	-2 500 000	-2 500 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>15 046 000</u>	<u>15 046 000</u>

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	43 415	127 068
	<u>43 415</u>	<u>127 068</u>

### Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre fond	15 523	20 025
Övriga kortfristiga skulder		960
	<u>15 523</u>	<u>20 985</u>

h

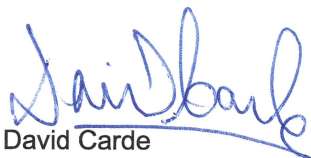
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	316 538	289 275
Upplupna räntekostnader	4 762	8 306
Upplupen värme		96 997
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	169 630
	<u>338 300</u>	<u>564 208</u>

h



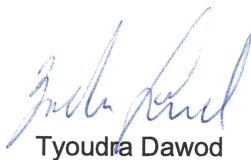
Järfälla 2020-04-16



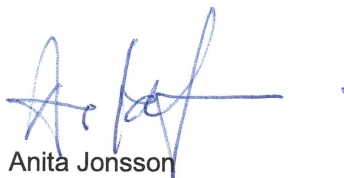
David Carde



Gissoo Shakeri



Tyoudra Dawod



Anita Jonsson

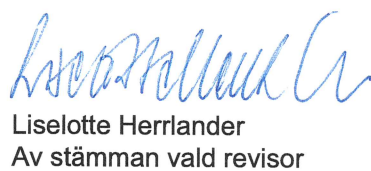


Magnus Strahlert



Anette Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-28



Liselotte Herrlander  
Av stämman vald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wasa i Jacobsberg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men som förfaller till slutbetalning inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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, förfälskning, 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.

*h*

## 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 Jacobsberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/4 2020

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor