

Årsredovisning för

Brf Wasa upa

718000-2060

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Wasa upa intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Marko Brkan
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Wasa upa, 718000-2060 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1934-12-22 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Spaden 18. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 17 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 946 kvm. Marken är på 1 861 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppörsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1935.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marko Brkan
Philip Kempainen
Arne Olsson
Anneli Tjulstad
Marie Wahlbom

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Mikael Högman och Conny Nordin

Revisorsuppleant: William Karlsson

Valberedning: Stina Niklasson, Lile Höglund (sammankallande) och Hevi Demircan.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit ???? protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En överlåtelse samt en uppsägning av andrahandsuthyrning
I övrigt så har det varit ett lugnt år

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 17.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	36 043	64 600	34 065	-587 400	39 637
Disp. enl årsstämmobeslut					
Omf av föreg. års resultat			34 065	5 572	-39 637
Årets resultat					102 997
Belopp vid årets slut	36 043	64 600	68 130	-581 828	102 997

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning kkr	971	881	731	5 386
Resultat efter finansiella poster kkr	103	40	-131	-90
Soliditet, %	-6	-8	-9	-6
Sparande kr/kvm	249	182	2	24
Årsavgift kr/kvm	954	851	724	700
Energikostnad kr/kvm	281	255	242	229
Räntekostnad kr/kvm	284	293	292	164
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	5 643	5 713	5 783	5 852
Skuldkvot	5	6	7	8
Räntekänslighet	6	7	8	8
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	93	91	94	94

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån 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.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-581 828
årets resultat	102 997
Summa balanserat resultat	-478 831
disponeras för	
underhållsfond	40 000
balanseras i ny räkning	-518 831
Att i ny räkning överförs	-478 831

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	971 223	881 203
Summa rörelseintäkter		971 223	881 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-384 899	-361 058
Övriga externa kostnader	3	-77 611	-70 984
Personalkostnader		-4 400	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 748	-132 748
Summa rörelsekostnader		-599 658	-564 790
Rörelseresultat		371 565	316 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 579	-276 784
Summa finansiella poster		-268 568	-276 776
Resultat efter finansiella poster		102 997	39 637
Resultat före skatt		102 997	39 637
Årets resultat		102 997	39 637

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 845 287	4 978 035
Summa materiella anläggningstillgångar		4 845 287	4 978 035
Summa anläggningstillgångar		4 845 287	4 978 035
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		443	1 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 622	37 731
Summa kortfristiga fordringar		39 065	39 444
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		292 776	131 207
Summa kassa och bank		292 776	131 207
Summa omsättningstillgångar		331 841	170 651
SUMMA TILLGÅNGAR		5 177 128	5 148 686

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		36 043	36 043
Upplåtelseavgift		64 600	64 600
Fond för yttre underhåll		68 130	34 065
Summa bundet eget kapital		168 773	134 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-581 828	-587 400
Årets resultat		102 997	39 637
Summa fritt eget kapital		-478 831	-547 763
Summa eget kapital		-310 058	-413 055
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 338 330	5 404 330
Summa långfristiga skulder		5 338 330	5 404 330
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		79 521	90 226
Leverantörsskulder		30 345	29 210
Skatteskulder		2 476	3 340
Övriga skulder		240	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	36 274	34 635
Summa kortfristiga skulder		148 856	157 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 177 128	5 148 686

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	102 997	39 637
Avskrivningar	132 748	132 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	235 745	172 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	379	-117 968
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-8 554	67 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 570	121 495
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 000	-66 000
Årets kassaflöde	161 570	55 495
Likvida medel vid årets början	131 207	75 712
Likvida medel vid årets slut	292 777	131 207

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	58 930	61 797
Årsavgifter	902 881	805 217
Övrigt	9 412	13 607
Summa	971 223	880 621

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning	1 234	2 495
Summa	1 234	2 495

Reparationer

Löpande underhåll	6 883	7 937
Trädgård	9 666	7 916
Summa	16 549	15 853

Taxebundna kostnader

El	25 946	27 019
Värme	185 420	166 503
Vatten	54 303	47 867
Sophämtning/renhållning	21 456	23 294
Summa	287 125	264 683

Övriga driftskostnader

Försäkring	39 698	36 923
Försäkringsersättning		-7 530
Kabel-tv	6 708	11 220
Förbrukningsmaterial	94	1 629
Övrigt	4 182	8 075
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	29 309	27 710
Summa	79 991	78 027

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	384 899	361 058
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datakommunikation	39 404	33 660
Portokostnader	523	180
Förvaltningskostnader	34 696	33 207
Bankkostnader	2 989	3 937
Summa	77 612	70 984

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 632 420	6 632 420
	6 632 420	6 632 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 654 385	-1 521 637
-Årets avskrivning enligt plan	-132 748	-132 748
	-1 787 133	-1 654 385
Redovisat värde vid årets slut	4 845 287	4 978 035
 Taxeringsvärde byggnader:	9 600 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark:	3 708 000	3 955 000
	13 308 000	11 355 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	5 038 330	5 104 330
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		
	5 338 330	5 404 330

Föreningen amorterar 66 000 kr på sina lån årligen.

Banklån	Belopp 2025-12-31	Villkorsändras	Räntesats %
SEB Bolån 45702065	300 000	2026-07-28	3,770%
SEB Bolån 36779209	336 830	2027-04-28	3,890%
SEB Bolån 41685581	901 500	2027-12-28	4,930%
SEB Bolån 44634090	200 000	2027-10-28	5,380%
SEB Bolån 45400069	200 000	2027-04-28	3,730%
SEB Bolån 45891291	3 400 000	2027-08-27	5,270%
	5 338 330		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	6 107	6 121
Upplupna kostnader	30 168	28 514
	36 275	34 635

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	1 807 000	1 807 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Innehållet i Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Eskilstuna det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Marko Brkan
Ledamot

Philip Kemppainen
Ledamot

Arne Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Högman
Revisor

Conny Nordin
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Wasa.pdf

(3373536 byte)

SHA-512: e0b6c0f48dfe7e836eac09526ee62dc607b47
b083c97eafb610db80fab6eea458fb956482d86c015de4
fcaad7535826de5ad9a79d9a46c99ca79545a9c1db443

Underskrifter

2026-04-17 14:56:13 (CET)



Arne Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 14:56:14 (CET)



Marko Brkan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 22:35:36 (CET)



Philip Kemppainen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 20:10:08 (CET)



Mikael Högman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 22:37:58 (CET)



Thore Conny Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 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:

43cc3ca17986976129225330bc6c787e93d13041d2eafac0e367ab6a8d883f32ceba98e805286bc00b0c5735e914503c5029d98fa6fe370625c68a4690938f

b2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Brf Wasa, org.nr. 718000-2060

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025 - 31/12 2025** får vi avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller övrigt beträffande förvaltningen.

Vi tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av oss påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2026

Mikael Högman
Revisor

Conny Nordin
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2026



Revisionsberättelse 2025 Brf Wasa.pdf

(132202 byte)
SHA-512: 1d480224204329caa31fc9211fbba197a4d05
3f3599b8d13db4b84febeb1964ff89a09e924ec9221d6e
628d134687583a463714a3ae66be86bf1d477c69fd0c9

Underskrifter

2026-04-17 21:00:22 (CET)



Thore Conny Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 20:12:30 (CET)



Mikael Högman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 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:

83fca09f55d2fba5a1d8646afdd3897622dcdb5229bd62d79190818f6f4c8da639a02fe74bd0b2b69cddb750dde5d661ecad2bb67cfa63a45b6fdff7379749f1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.