

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Bjälken 24 | 2001 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

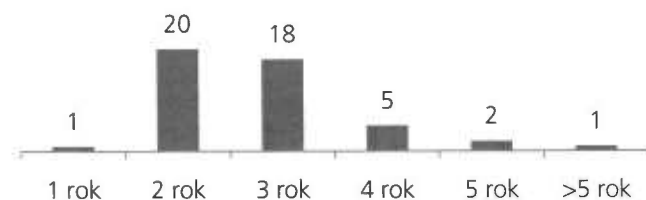
Fastigheterna bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 605 m², varav 3 364 m² utgör lägenhetsyta och 241 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



JIS 800
DF M

| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Skönhetsvård | 57 m ² | 2014-12-31 |
| Livsmedelsbutik | 57 m ² | 2015-09-30 |
| Friskvård | 23 m ² | 2016-05-31 |
| Lager | 39 m ² | 2015-09-30 |
| Livsmedelstillverkning | 65 m ² | 2016-09-30 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|-------------------------|
| Bastu | För närvarande obrukbar |
| Hobbyrum | |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-------------|--|
| Byte av torktumlare | 2013 | |
| Markarbeten gård | 2013 - 2014 | Ny marksten längs fasader |
| Badrumsrenovering hyreslägenhet | 2013 | |
| Utbyte av takfötter i gathus | 2011 | |
| Utbyte av låssystem | 2011 | |
| Byte av stor del av takplåt, gathus | 2011 | Stora delar utbytt i samband med vindsutbyggnad med takkåpor |
| Belysning innergård och baksida | 2011 | |
| 4 nya entréportar | 2010 | Ekdörrar |
| Ny belysning på vind i gårdshus | 2010 | Energisparfunktion |
| Nya vindsförråd i gårdshus | 2010 | Utökad antal förråd samt målning av golv |
| Byte av separat fläkt | 2010 | Separat fläkt till lägenhet i gårdshus 90 |
| Byte av cirkulationspump | 2010 | |
| Ny inredning i gathus hissar | 2010 | |
| Trapphusrenovering | 2010 | Inklusive dekormålning i entréer |
| Ny belysning i trapphus | 2010 | Energisparfunktion |
| Målning av tak | 2009 | |
| Fönsterrenovering/Energiglas | 2009 | Målning av fönster samt byte till energiglas/3 glassystem |
| Byte av vattenpump | 2009 | |
| Byte av ljusarmaturer i källare | 2009 | |
| Reglercentral Värme/Varmvatten | 2006 | Ny reglercentral installeras 2006. |
| Nya balkonger | 2006 - 2010 | |
| Dränering av gårdshus | 2005 | Fram- och baksida dränerade 2005. |
| Omputsning av fasad | 1992 | Årtalet är inte helt säkert. |
| Elstambyte | 1982 | |
| Rörstambyte | 1982 | |
| Omläggning av tak | 1982 | |
| Omputsning av fasad | 1982 | |
| Planerat underhåll | År | |
| Översyn av ventilation | 2014 | |

JDS JPO
M

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Com hem |
| Teknisk förvaltning | Energibevakning |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning | Maries puts och städ |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 46 st.
Överlåtelse under året: 6 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

| | |
|----------------------|-----------|
| Håkan Olofsson | Ledamot |
| Johan Blidberg | Ledamot |
| Fredrik von Malmborg | Ledamot |
| Daniel Forsberg | Ledamot |
| Oskar Jakus | Suppleant |
| Karin Bagge | Suppleant |
| Helene Rotsman Axnäs | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helene Rotsman Axnäs, Fredrik von Malmborg, Karin Bagge, Daniel Forsberg, Oskar Jakus och Håkan Olofsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linn Haslum Lindgren Ordinarie Extern Ernst & Young AB

Valberedning

Anna Lund
Peter Cederling Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Badrum i hyreslägenhet renoverat.

Markarbeten på gården inleddes i november.

En medlem har byggt balkong.

Taket i gårdshusets källare har tätats för att hindra markradon att stiga upp i huset. Kontrollmätningar visar inga förhöjda radonhalter i byggnaderna.

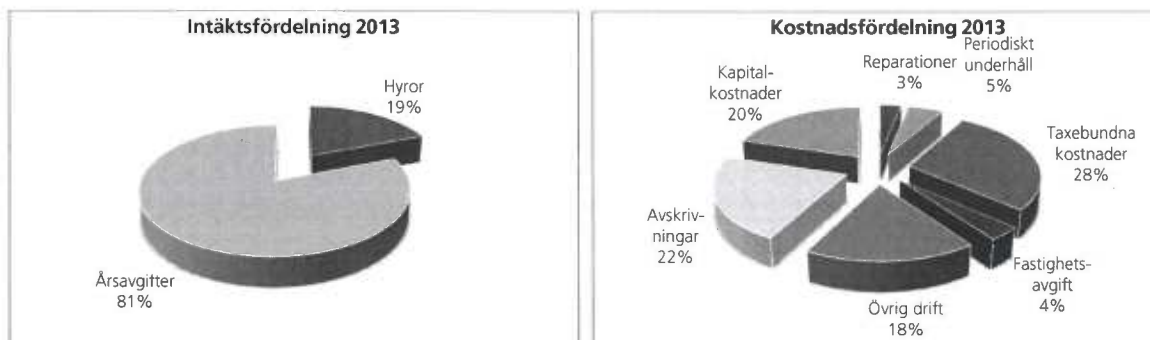
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Markarbeten på gården slutförs under våren 2014. Felaktigt markfall har korrigerats och ny marksten läggs längs fasaderna.

JD 8/10
M

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 364 m² bostäder och 241 m² lokaler.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 697 | 633 | 686 | 642 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 411 | 1 852 | 1 707 | 1 693 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 963 | 4 579 | 5 816 | 5 884 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 21 | 22 | 30 | 31 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 154 | 156 | 134 | 147 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 24 | 24 | 23 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 156 | 192 | 180 | 159 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | -117 988 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -2 981 262 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -156 000 |
| summa ansamlad förlust | -3 255 250 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 139 700 |
| att i ny räkning överförs | -3 115 550 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

| RESULTATRÄKNING | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 658 499 | 2 707 461 |
| Övriga rörelseintäkter | | -15 269 | 12 007 |
| | | 2 643 230 | 2 719 468 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -170 387 | -228 488 |
| Reparationer | | -88 000 | -60 716 |
| Periodiskt underhåll | | -139 700 | -102 956 |
| Taxebundna kostnader | | -786 292 | -782 404 |
| Övriga driftskostnader | | -85 754 | -69 849 |
| Fastighetskat/Fastighetsavgift | | -97 230 | -99 515 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -165 793 | -192 814 |
| Personalkostnader | | -64 807 | -64 718 |
| Avskrivningar | | -608 299 | -605 356 |
| | | -2 206 261 | -2 206 816 |
| RÖRELSERESULTAT | | 436 968 | 512 652 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 5 676 | 3 121 |
| Räntekostnader | | -560 632 | -670 705 |
| | | -554 956 | -667 584 |
| ÅRETS RESULTAT | | -117 988 | -154 932 |

DA 860
JD M

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 55 359 289 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 578 866 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 29 158 |
| | | <u>55 967 312</u> |
| | | <u>55 964 645</u> |
| | | 502 000 |
| | | 0 |
| | | <u>56 466 645</u> |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 3 500 |
| | | <u>3 500</u> |
| | | <u>3 500</u> |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 55 970 812 | 56 470 145 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 089 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 100 502 |
| | | 37 238 |
| | | <u>137 740</u> |
| | | <u>137 483</u> |
| KASSA OCH BANK | | |
| SBC klientmedel i SHB | | 2 546 320 |
| | | <u>2 546 320</u> |
| | | <u>2 150 394</u> |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 684 060 | 2 287 877 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 58 654 872 | 58 758 022 |

DF
JKS
M

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 37 534 868 | 37 534 868 |
| Upplåtelseavgifter | | 7 135 918 | 7 135 918 |
| Kapitaltillskott | | 143 000 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 935 684 | 882 640 |
| | | 45 749 470 | 45 553 426 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -3 137 262 | -2 929 286 |
| Årets resultat | | -117 988 | -154 932 |
| | | -3 255 250 | -3 084 218 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 42 494 220 | 42 469 208 |
| AVSÄTTNINGAR | | | |
| Övriga fonder | Not 9 | 23 988 | 0 |
| | | 23 988 | 0 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 15 147 715 | 15 332 311 |
| | | 15 147 715 | 15 332 311 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10 | 191 880 | 199 164 |
| Leverantörsskulder | | 180 963 | 144 541 |
| Skatteskulder | | 196 745 | 196 069 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 235 | 0 |
| Upplupna kostnader | Not 11 | 201 133 | 233 017 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 217 993 | 183 712 |
| | | 988 949 | 956 503 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 58 654 872 | 58 758 022 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttaga fastighetsinteckningar | Not 10 | 20 700 000 | 20 700 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

DF 868
MJD

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|-------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,5% | 0,5% |
| Standardförbättringar | 5,0% | 5,0% |
| Tvättstuga | 10,0% | 10,0% |
| Värmeanläggning | 5,0% | 5,0% |
| Port/säkerhetsdörr | 5,0% | 5,0% |
| Fönster | 6,66% | 6,66% |
| Fastighetsförbättringar | 4,0% | 4,0% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 2 153 401 | 2 147 315 |
| Hysesintäkter | 505 098 | 560 145 |
| | 2 658 499 | 2 707 461 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 39 780 | 38 628 |
| Fastighetsskötsel beställning | 20 027 | 19 856 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 4 500 | 5 750 |
| Snöröjning/sandning | 15 452 | 41 263 |
| Städning entreprenad | 58 980 | 54 522 |
| Städning enligt beställning | 0 | 24 475 |
| Hissbesiktning | 4 211 | 4 135 |
| Myndighetstillsyn | 1 470 | 9 380 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 131 |
| Gård | 4 289 | 7 237 |
| Serviceavtal | 21 477 | 21 238 |
| Förbrukningsmateriel | 201 | 850 |
| Fordon | 0 | 1 022 |
| | 170 387 | 228 488 |

| Not 2 forts | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Brf Lägenheter | 3 731 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 1 875 | 0 |
| Tvättstuga | 14 723 | 10 109 |
| Entré/trapphus | 5 816 | 0 |
| Lås | 32 360 | 6 783 |
| VVS | 4 510 | 0 |
| Ventilation | 0 | 8 633 |
| Elinstallationer | 15 558 | 3 980 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 2 487 | 0 |
| Hiss | 4 940 | 17 030 |
| Fönster | 2 000 | 0 |
| Vattenskada | 0 | 14 181 |
| | 88 000 | 60 716 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Lokaler | 0 | 34 750 |
| VVS | 139 700 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | 20 368 |
| Tak | 0 | 47 838 |
| | 139 700 | 102 956 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 74 362 | 76 809 |
| Värme | 554 296 | 546 266 |
| Vatten | 85 569 | 84 185 |
| Sophämtning/renhållning | 38 909 | 39 059 |
| Grovsopor | 33 156 | 36 085 |
| | 786 292 | 782 404 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 61 543 | 54 937 |
| Självrisk | 8 900 | 0 |
| Kabel-TV | 13 179 | 13 128 |
| Bredband | 2 132 | 1 784 |
| | 85 754 | 69 849 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 97 230 | 99 515 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 450 | 825 |
| Tele och datakommunikation | 1 098 | 1 088 |
| Inkassering avgift/hyra | 3 000 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | 3 125 |
| Revisionsarvode extern revisor | 29 845 | 39 590 |
| Föreningskostnader | 7 591 | 14 576 |
| Fritids och Trivselkostnader | 588 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 86 142 | 82 516 |
| Administration | 2 695 | 5 674 |
| Konsultarvode | 28 963 | 40 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 420 | 5 420 |
| | 165 793 | 192 814 |

DF 880
MS

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 2 forts | 2013 | 2012 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse | 50 000 | 49 008 |
| Sociala kostnader | 14 807 | 15 710 |
| | 64 807 | 64 718 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 166 436 | 166 436 |
| Förbättringar | 438 921 | 438 921 |
| Maskiner | 2 943 | 0 |
| | 608 299 | 605 356 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 2 206 261 | 2 206 816 |
| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 60 210 358 | 60 210 358 |
| Utgående anskaffningsvärde | 60 210 358 | 60 210 358 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -4 245 713 | -3 640 356 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -605 356 | -605 356 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -4 851 069 | -4 245 713 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 55 359 289 | 55 964 645 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 18 712 785 | 18 712 785 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 39 302 000 | 35 380 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 734 000 | 35 156 000 |
| | 77 036 000 | 70 536 000 |
| Taxeringsvärdets uppdelning | | |
| Bostäder | 73 000 000 | 67 000 000 |
| Lokaler | 4 036 000 | 3 536 000 |
| | 77 036 000 | 70 536 000 |
| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 578 866 | 502 000 |
| | 578 866 | 502 000 |

| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|---------------|------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Nyanskaffningar | 32 100 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 32 100 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 943 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 943 | 0 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 29 157 | 0 |

| Not 6 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 26 735 | 24 113 |
| Kabel TV | 3 294 | 3 293 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 5 625 |
| Serviceavtal | 0 | 2 087 |
| Bredband | 0 | 164 |
| Vatten | 7 209 | 0 |
| | 37 238 | 35 282 |

| Not 7 | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|---|-------------------------|
| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 37 534 868 | 0 | 0 | 37 534 868 |
| Upplåtelseavgifter | 7 135 918 | 0 | 0 | 7 135 918 |
| Kapitaltillskott | 143 000 | 143 000 | 0 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | 935 684 | 156 000 | -102 956 | 882 640 |
| Summa bundet eget kapital | 45 749 470 | 299 000 | -102 956 | 45 553 426 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -3 137 262 | -156 000 | -51 976 | -2 929 286 |
| Årets resultat | -117 988 | -117 988 | 154 932 | -154 932 |
| Summa ansamlad förlust | -3 255 250 | -273 988 | 102 956 | -3 084 218 |
| Summa eget kapital | 42 494 220 | 25 012 | 0 | 42 469 208 |

| Not 8 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 882 640 | 801 003 |
| Reservering enligt stadgar | 156 000 | 156 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -102 956 | -74 363 |
| Vid årets slut | 935 684 | 882 640 |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Övriga fonder | | |
| lansspråktagande | 23 988 | 0 |
| Vid årets slut | 23 988 | 0 |

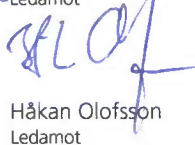
| Not 10 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2013-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | |
| Stadshypotek AB | 3,440 % | 2 267 193 | 2 267 193 | 2014-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,800 % | 2 637 471 | 2 757 471 | 2015-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,750 % | 2 757 471 | 2 757 471 | 2015-10-30 |
| Stadshypotek AB | 2,590 % | 735 072 | 735 072 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 3,780 % | 6 942 388 | 7 014 268 | 2014-06-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 15 339 595 | 15 531 475 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -191 880 | -199 164 | |
| | | 15 147 715 | 15 332 311 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 380 195 kr.

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 3 315 | 3 219 |
| El | 6 663 | 7 133 |
| Värme | 72 898 | 88 944 |
| Vatten | 0 | 18 689 |
| Extern revisor | 26 265 | 22 170 |
| Arvoden | 29 167 | 29 167 |
| Sociala avgifter | 9 164 | 9 164 |
| Ränta | 48 473 | 48 087 |
| Sopor | 1 638 | 3 131 |
| Snöröjning | 0 | 3 313 |
| Konsultarvode | 3 550 | 0 |
| | 201 133 | 233 017 |

STOCKHOLM den 28 / 4 2014


Johan Blidberg
Ledamot


Håkan Olofsson
Ledamot


Daniel Forsberg
Ledamot


Fredrik von Malmborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2014

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wirwach, org.nr 716421-3899.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wirwach för år 2013, räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Wirwach för år 2013, räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

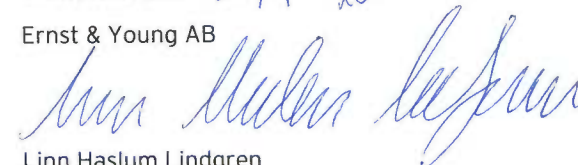
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/4 2014

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor