



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Wirwach



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 2016-06-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Johan Per Torgny Gertell	Ledamot
Helene Margareta Rotsman Axnäs	Ledamot
Emmy Lisa Sofia Öhrn	Ledamot

Ulla-Britt Ejdeling	Suppleant
Linda Johanna Henriksson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla-Britt Ejdeling, Johan Per Torgny Gertell och Linda Johanna Henriksson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Linn Haslum Lindgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------------	------------------	------------------

### Valberedning

Fredrik Jonsson  
Anton Wennerberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bjälken 24	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

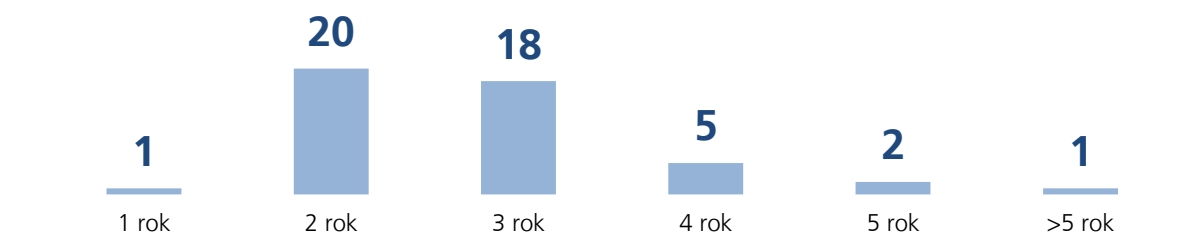
Fastigheten bebyggdes 1899 - 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 605 m<sup>2</sup>, varav 3 364 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 241 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	57 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Livsmedelsbutik	57 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Friskvård	23 m <sup>2</sup>	2018-05-31
Lager	39 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Livsmedelstillverkning	65 m <sup>2</sup>	2019-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum  
Cykel- och barnvagnsrum  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation horisontella avloppsstammar	2017	Spolning av samtliga stammar skedde i samband med bytet.
Reparation, byte av plåt och uppsatt räcke tak, gårdshus.	2017	
Byte av dörr- och fönsterpartier lokaler	2015	Avser två lokaler
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	
Ny inredning i gathus hissar	2010	
4 nya entréportar	2010	Ekdörrar
Byte av separat fläkt	2010	Separat fläkt till lägenhet i gårdshus 90
Byte av cirkulationspump	2010	
Ny belysning på vind i gårdshus	2010	Energisparfunktion
Trapphusrenovering	2010	Inklusive dekormålning i entréer
Ny belysning i trapphus	2010	Energisparfunktion
Nya vindsförråd i gårdshus	2010	Utökad antal förråd samt målning av golv
Målning av tak	2009	
Fönsterrenovering/Energiglas	2009	Målning av fönster samt byte till energiglas/3 glassystem
Byte av ljusarmaturer i källare	2009	
Byte av vattenpump	2009	
Nya balkonger	2008 - 2013	
Reglercentral Värme/Varmvatten	2006	Ny reglercentral installeras 2006.
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	Kommentar
Byte av samtliga hissar	2018	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com hem
Teknisk förvaltning	Energibevakning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Maries puts och städ
Fastighetsnät Fiber	IP-only
Internetleverantör fiber	Alltele



## Föreningens ekonomi

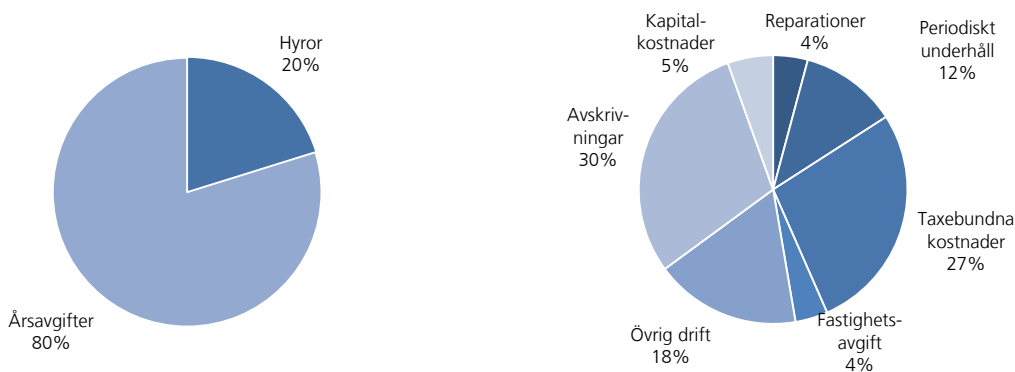
Under 2017 har föreningen lagt om några lån och i samband med detta amorterat av ca 2,2 Mkr extra (utöver löpande amorteringar).

Vi planerar under 2018 finansiera hissbyten med likvida medel i kassan och eventuellt öka belåning med ca 800 kkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 081 921</b>	<b>3 168 839</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 720 351	2 684 711
Finansiella intäkter	20	801
Balkongfond	30 192	30 192
Ökning av kortfristiga skulder	0	106 539
	<b>2 750 563</b>	<b>2 822 243</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 799 305	1 550 576
Finansiella kostnader	151 197	166 222
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	47 875
Ökning av kortfristiga fordringar	6 542	980
Minskning av långfristiga skulder	2 683 031	143 508
Minskning av kortfristiga skulder	19 651	0
	<b>4 659 726</b>	<b>1 909 161</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 172 758</b>	<b>4 081 921</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 909 163</b>	<b>913 082</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärdat vattenläcka i källaren i gatuhuset under en av hyreslokalerna.

Åtgärdat snöskottningsräcke och renoverat tak på gårdshus.

Spolning av samtliga stammar och byte av horisontella stammar med sprickbildning i källaren i gårdshuset. Byte av vattenavstängningskran.

Borttagning av vägg i cykelrum för bättre nyttjande. Målning av ytterdörrar till källaren.

Installation av fastighetsnät för fiber.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	653	663	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 799	1 692	1 409	1 409
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 652	4 463	4 581	4 647
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	22	18	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	142	142	141	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	38	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	46	86	130
Soliditet (%)	77	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	156	-29	-463
Nettoomsättning (tkr)	2 715	2 684	2 675	2 677

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 364 m<sup>2</sup> bostäder och 241 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	37 534 868	0	0	37 534 868
Upplåtelseavgifter	7 135 918	0	0	7 135 918
Fond för yttre underhåll	706 118	156 000	0	550 118
Balkongfond	140 612	30 192	0	110 420
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 517 516</b>	<b>186 192</b>	<b>0</b>	<b>45 331 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 361 254	-156 000	155 650	-3 360 905
Årets resultat	-47 184	-47 184	-155 650	155 650
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 408 438</b>	<b>-203 184</b>	<b>0</b>	<b>-3 205 254</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>42 109 078</b>	<b>-16 992</b>	<b>0</b>	<b>42 126 070</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 184
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 205 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 408 438</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

324 750
<b>-3 083 688</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 714 957	2 683 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 394	920
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 720 351</b>	<b>2 684 711</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 624 434	-1 343 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 161	-141 671
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 419
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-817 053	-813 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 616 358</b>	<b>-2 363 640</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>103 993</b>	<b>321 071</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 197	-166 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 177</b>	<b>-165 421</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-47 184</b>	<b>155 650</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-47 184</b>	<b>155 650</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 52 502 502	53 306 769
Maskiner och inventarier	Not 9 49 032	61 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>52 551 534</b>	<b>53 368 587</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>52 555 034</b>	<b>53 372 087</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-240	-240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 278 554	4 181 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 278 314</b>	<b>4 180 935</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 278 314</b>	<b>4 180 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 833 348</b>	<b>57 553 022</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 670 786	44 670 786
Fond för yttre underhåll	Not 12	706 118	550 118
Balkongfond		140 612	110 420
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 517 516</b>	<b>45 331 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 361 254	-3 360 905
Årets resultat		-47 184	155 650
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 408 438</b>	<b>-3 205 254</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 109 078</b>	<b>42 126 070</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 942 356	14 548 895
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 942 356</b>	<b>14 548 895</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	143 508	220 000
Leverantörsskulder		130 104	119 514
Skatteskulder		213 121	204 237
Övriga skulder		38 037	68 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 144	265 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>781 914</b>	<b>878 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 833 348</b>	<b>57 553 022</b>



## Noter

Beloppen anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	470 894	439 248
Hyror förråd	13 700	14 200
Värmeintäkter	9 084	9 084
Öresutjämning	20	0
	<b>2 714 957</b>	<b>2 683 791</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	4 904	0
Övriga intäkter	490	920
	<b>5 394</b>	<b>920</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 952	41 865
	Fastighetsskötsel beställning	26 896	35 174
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 950
	Snöröjning/sandning	6 869	22 869
	Städning entreprenad	62 634	61 008
	Städning enligt beställning	36 920	0
	Hissbesiktning	6 572	7 128
	Myndighetstillsyn	0	1 080
	Gård	2 012	2 582
	Serviceavtal	25 624	25 031
	Förbrukningsmateriel	90	3 496
	Fordon	497	684
		<b>210 066</b>	<b>210 867</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 787	0
	Brf Lägenheter	0	23 849
	Gemensamma utrymmen	11 000	0
	Tvättstuga	13 302	6 740
	Entré/trapphus	12 788	0
	Lås	3 423	9 024
	VVS	0	17 217
	Värmeanläggning/undercentral	0	34 650
	Ventilation	0	11 873
	Elinstallationer	22 989	2 225
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 012
	Hiss	33 142	67 245
	Tak	4 246	0
	Fasad	0	4 263
	Skador/klotter/skadegörelse	8 000	0
	Vattenskada	4 438	0
		<b>117 115</b>	<b>185 098</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	126 337	0
	Tak	198 413	0
		<b>324 750</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	88 657	77 538
	Värme	511 460	510 297
	Vatten	109 237	103 872
	Sophämtning/renhållning	53 093	51 749
		<b>762 447</b>	<b>743 456</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	87 554	83 944
	Kabel-TV	14 837	14 665
		<b>102 391</b>	<b>98 609</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>107 665</b>	<b>105 456</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 624 434</b>	<b>1 343 486</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	488	0
	Tele- och datakommunikation	1 315	1 246
	Revisionsarvode extern revisor	0	25 000
	Föreningskostnader	962	731
	Fritids- och trivselkostnader	661	451
	Förvaltningsarvode	96 802	94 219
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 063
	Administration	3 233	2 256
	Konsultarvode	0	11 005
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		<b>109 161</b>	<b>141 671</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 999
	Sociala kostnader	15 710	15 420
		<b>65 710</b>	<b>65 419</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	356 996	356 996
	Förbättringar	435 333	435 333
	Markanläggning	11 938	11 938
	Maskiner	12 785	8 795
		<b>817 053</b>	<b>813 063</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	60 568 869	60 568 869
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>60 568 869</b>	<b>60 568 869</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 262 100	-6 457 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-804 268	-804 268
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 066 367</b>	<b>-7 262 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 502 502</b>	<b>53 306 769</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 712 785	18 712 785
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 448 000	38 448 000
	Taxeringsvärde mark	49 138 000	49 138 000
		<b>87 586 000</b>	<b>87 586 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	4 586 000	4 586 000
		<b>87 586 000</b>	<b>87 586 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 975	32 100
	Nyanskaffningar	0	47 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 975</b>	<b>79 975</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 158	-9 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 785	-8 795
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 943</b>	<b>-18 158</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>49 032</b>	<b>61 818</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	105 796	99 254
	Klientmedel hos SBC	2 172 758	4 081 921
		<b>2 278 554</b>	<b>4 181 175</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	550 118	529 118
	Reservering enligt stadgar	156 000	156 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-135 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>706 118</b>	<b>550 118</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,990 %	2 327 471	2 367 471	2019-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 267 193	2 267 193	2018-02-02
	Handelsbanken	1,270 %	195 549	195 549	2020-01-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	539 523	
	Handelsbanken	1,270 %	2 757 471	2 757 471	2020-01-30
	Handelsbanken	1,230 %	1 270 000	3 322 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,250 %	3 268 180	3 319 688	2018-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 085 864</b>	<b>14 768 895</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-143 508	-220 000	
			<b>11 942 356</b>	<b>14 548 895</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 368 324 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	13 764	14 800
	Avgifter och hyror	243 380	251 052
		<b>257 144</b>	<b>265 852</b>

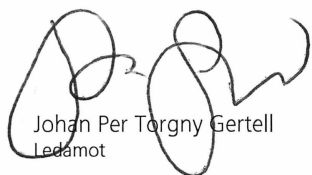
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat byte av samtliga fyra hissar under 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 6 / 3 2018



Johan Per Torgny Gertell  
Ledamot



Helene Margareta Rotsman Axnäs  
Ledamot



Emmy Lisa Sofia Öhrn  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2018  
Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wirwach 716421-3899

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wirwach för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av resultatet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

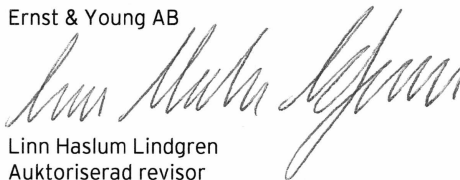
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2018

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren  
Auktoriserad revisor