

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostadsrättsenheter 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

Ulla-Britt Ejdeling	Ledamot
Jenny Margareta Espling	Ledamot
Carl Marcus Holmqvist	Ledamot
Helene Margareta Rotsman Axnäs	Ledamot
Emmy Lisa Sofia Öhrn	Ledamot

Fredrik Åke Ehrström	Suppleant
Anna Sofi Helena Wickman Elfving	Suppleant

Avgått december 2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla-Britt Ejdeling, Helene Margareta Rotsman Axnäs och Emmy Lisa Sofia Öhrn.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Linn Haslum Lindgren

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Fredrik Jonsson

Anton Wennerberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-17. Gällande stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-06. Gällande stadgeändringar.

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.

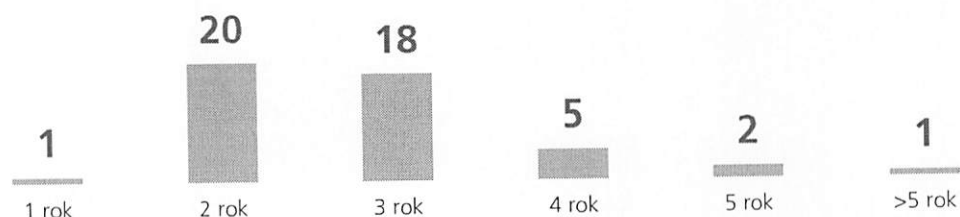
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 605 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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	57 m ²	2020-12-31
Livsmedelsbutik	57 m ²	2021-09-30
Friskvård	23 m ²	2019-05-31
Lager	39 m ²	2021-09-30
Livsmedelstillverkning	65 m ²	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Cykel- och barnvagnsrum

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga hissar	2018	
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
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
Fastighetsbesiktning	2019	
Ventilation	2019	Utbyte av takfläktar och rengöring av ventilationskanaler

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, kommer under 2019 att byta till Bredband2

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och tar höjd för framtida underhåll enligt den underhållsplan som ligger.

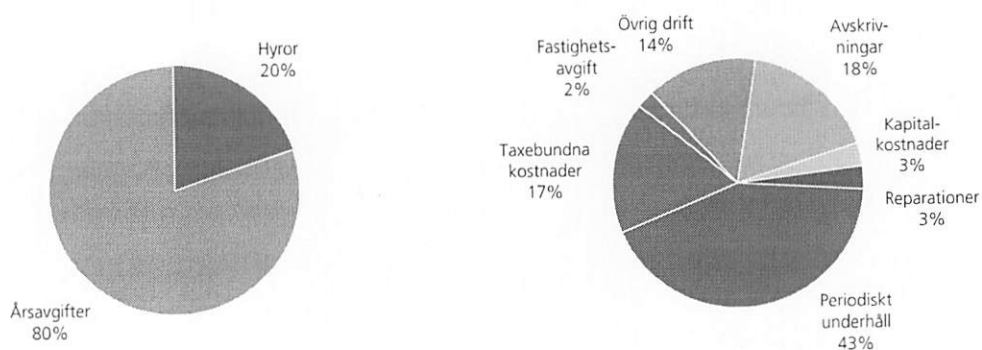
Årets negativa resultat beror framför allt på den hissmodernisering som genomförts. En sådan åtgärd måste skrivas av direkt, dvs hela kostnaden påverkar årets resultat. Föreningen har dock kunnat betala denna åtgärd med likvida medel utan att behöva utöka belåningen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 172 758	4 081 921
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 724 417	2 720 351
Finansiella intäkter	19	20
Balkongfond	30 192	30 192
Ökning av kortfristiga skulder	19 660	0
	2 774 288	2 750 563
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 712 889	1 799 305
Finansiella kostnader	141 027	151 197
Ökning av kortfristiga fordringar	2 489	6 542
Minskning av långfristiga skulder	130 631	2 683 031
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 651
	3 987 036	4 659 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	960 010	2 172 758
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 212 748	-1 909 163

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Samtliga fyra hissar i gathuset och gårdshuset har bytts ut under året, inklusive utbyte av hisskorgens inredning.

En vattenläcka i källaren i gårdshuset har åtgärdats.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts för att se över inomhusklimat samt för att se att ventilationssystemet fungerar som det ska. De anmärkningar som framkom kommer att åtgärdas under 2019 och ligger under planerat underhåll. Takfläktar kommer att bytas ut och ventilationskanalerna ska rengöras.

I våra gemensamma utrymmen har föreningen rensat bort saker utan ägare, såsom gamla cyklar och barnleksaker.

Föreningens stadgar har omarbetats för att följa befintlig lagstiftning samt gängse praxis. De nya stadgarna godkändes av Boverket i januari 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 778	1 799	1 692	1 409
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 613	3 652	4 463	4 581
Elkostnad/m ² totalyta	29	25	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	145	142	142	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	29	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	42	46	86
Soliditet (%)	76	77	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 947	-47	156	-29
Nettoomsättning (tkr)	2 706	2 715	2 684	2 675

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl 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
Fond för yttre underhåll	537 368	156 000	-324 750	706 118
Balkongfond	170 804	30 192	0	140 612
S:a bundet eget kapital	45 378 958	186 192	-324 750	45 517 516
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 239 688	-156 000	277 566	-3 361 254
Årets resultat	-1 946 532	-1 946 532	47 184	-47 184
S:a ansamlad förlust	-5 186 221	-2 102 532	324 750	-3 408 438
S:a eget kapital	40 192 737	-1 916 340	0	42 109 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 946 532
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 083 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 000
summa balanserat resultat	-5 186 220

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

537 368
-4 648 852

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 706 428	2 714 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 989	5 394
Summa rörelseintäkter		2 724 417	2 720 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 487 193	-1 624 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 094	-109 161
Personalkostnader	Not 6	-63 602	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-817 053	-817 053
Summa rörelsekostnader		-4 529 941	-2 616 358
RÖRELSERESULTAT		-1 805 524	103 993
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 027	-151 197
Summa finansiella poster		-141 008	-151 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 946 532	-47 184
ÅRETS RESULTAT		-1 946 532	-47 184

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 698 234	52 502 502
Maskiner	Not 9	36 247	49 032
Summa materiella anläggningstillgångar		51 734 481	52 551 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 737 981	52 555 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		63	-240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 067 992	2 278 554
Summa kortfristiga fordringar		1 068 055	2 278 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 068 055	2 278 314
SUMMA TILLGÅNGAR		52 806 036	54 833 348

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 670 786	44 670 786
Fond för yttre underhåll	Not 12	537 368	706 118
Balkongfond		170 804	140 612
Summa bundet eget kapital		45 378 958	45 517 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 239 688	-3 361 254
Årets resultat		-1 946 532	-47 184
Summa fritt eget kapital		-5 186 221	-3 408 438
SUMMA EGET KAPITAL		40 192 737	42 109 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 863 233	11 942 356
Summa långfristiga skulder		11 863 233	11 942 356
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	92 000	143 508
Leverantörsskulder		159 737	130 104
Skatteskulder		216 364	213 121
Övriga skulder		38 037	38 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	243 928	257 144
Summa kortfristiga skulder		750 066	781 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 806 036	54 833 348

Noter

Belopp 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 årsbokslutet. 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	464 574	470 894
Hyror förråd	11 500	13 700
Värmeintäkter	9 084	9 084
Öresutjämnning	10	20
	2 706 428	2 714 957

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	5 853	4 904
Övriga intäkter	12 136	490
	17 989	5 394

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 624	41 952
	Fastighetsskötsel beställning	7 301	26 896
	Snöröjning/sandning	0	6 869
	Städning entreprenad	62 370	62 634
	Städning enligt beställning	0	36 920
	OVK Obl. Ventilationskontroll	64 125	0
	Hissbesiktning	6 712	6 572
	Myndighetstillsyn	5 760	0
	Gård	3 912	2 012
	Serviceavtal	26 476	25 624
	Förbrukningsmateriel	536	90
	Fordon	2 627	497
		226 443	210 066
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 787
	Hyseslägenheter	526	0
	Lokaler	2 154	0
	Gemensamma utrymmen	0	11 000
	Tvättstuga	14 615	13 302
	Entré/trapphus	2 229	12 788
	Lås	894	3 423
	VVS	12 684	0
	Elinstallationer	3 227	22 989
	Hiss	14 973	33 142
	Tak	0	4 246
	Balkonger/altaner	7 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 500	8 000
	Vattenskada	74 200	4 438
		138 502	117 115
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	126 337
	Bredband	30 250	0
	Hiss	1 970 213	0
	Tak	0	198 413
		2 000 463	324 750
	Taxebundna kostnader		
	El	105 604	88 657
	Värme	522 948	511 460
	Vatten	114 597	109 237
	Sophämtning/renhållning	54 253	53 093
		797 402	762 447
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 309	87 554
	Kabel-TV	15 043	14 837
	Bredband	104 332	0
		215 684	102 391
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 699	107 665
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 487 193	1 624 434

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	488
	Tele- och datakommunikation	1 325	1 315
	Juridiska åtgärder	16 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	0
	Föreningskostnader	1 154	962
	Fritids- och trivselkostnader	900	661
	Förvaltningsarvode	100 450	96 802
	Administration	2 894	3 233
	Korttidsinventarier	1 686	0
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		162 094	109 161

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 602	15 710
		63 602	65 710

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	356 996	356 996
	Förbättringar	435 333	435 333
	Markanläggning	11 938	11 938
	Maskiner	12 785	12 785
		817 053	817 053

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	60 568 869	60 568 869
	Utgående anskaffningsvärde	60 568 869	60 568 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-8 066 367	-7 262 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-804 268	-804 268
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 870 635	-8 066 367
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 698 234	52 502 502
		18 712 785	18 712 785
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	38 448 000	38 448 000
	Taxeringsvärde mark	49 138 000	49 138 000
		87 586 000	87 586 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	4 586 000	4 586 000
		87 586 000	87 586 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	79 975	79 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 975	79 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-30 943	-18 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 785	-12 785
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 728	-30 943
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 247	49 032

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	107 982	105 796
	Klientmedel hos SBC	960 010	2 172 758
		1 067 992	2 278 554

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	706 118	550 118
	Reservering enligt stadgar	156 000	156 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-324 750	0
	Vid årets slut	537 368	706 118

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,990 %	2 287 471	2 327 471	2019-01-30
	Handelsbanken	1,520 %	2 267 193	2 267 193	2023-10-30
	Handelsbanken	1,270 %	195 549	195 549	2020-01-30
	Handelsbanken	1,270 %	2 757 471	2 757 471	2020-01-30
	Handelsbanken	1,230 %	1 218 000	1 270 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,350 %	3 229 549	3 268 180	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 955 233	12 085 864	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-92 000	-143 508	
			11 863 233	11 942 356	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 495 233 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	26 195	13 764
	Avgifter och hyror	217 733	243 380
		243 928	257 144

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med januari 2019 kan medlemmarna sortera sitt matavfall.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1/5 2019


Ulla-Britt Ejdeling
Ledamot


Jenny Margareta Espling
Ledamot

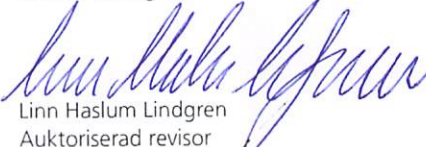

Carl Marcus Holmqvist
Ledamot


Helene Margareta Rotsman Axnäs
Ledamot

Emmy Lisa Sofia Öhrn
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2019
Ernst & Young AB


Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wirwach org.nr 716421-3899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Wirwach för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

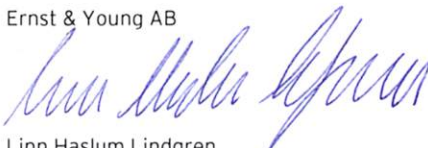
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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 3 maj 2019

Ernst & Young AB



Linn Haslum Lindgren
Auktoriserad revisor