

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2048.
- 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 2019-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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	
Carl Patrik Alexander Nilsson	Ledamot	Avgick i dec 2019
Helene Margareta Rotsman Axnäs	Ledamot	
Björn Anders Grönesjö	Suppleant	

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

Carl Marcus Holmqvist, Ulla-Britt Ejdeking, Jenny Margareta Espling, Helene Margareta Rostman Axnäs.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Börje Krafft	Ordinarie Extern	Addsubtract
--------------	------------------	-------------

### Valberedning

Fredrik Jonsson  
Anton Wennerberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 24	2001	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

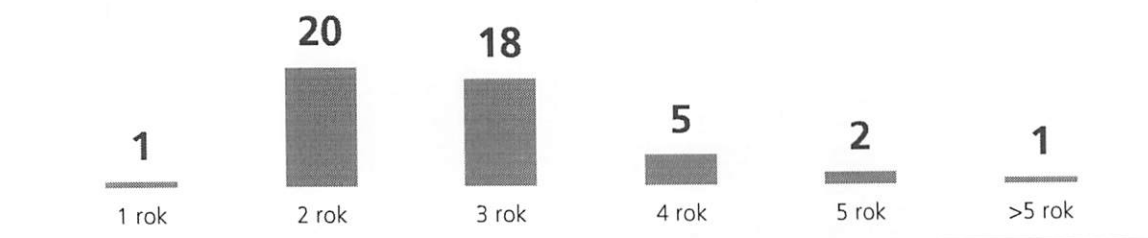
Fastigheten bebyggdes 1899 - 1929 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 550 m<sup>2</sup>, varav 3 309 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
6138-Skönhetsvård	57 m <sup>2</sup>	2020-12-31
6139-Livsmedelsbutik	57 m <sup>2</sup>	2022-09-30
6140-Friskvård	23 m <sup>2</sup>	2022-05-31
6142-Lager	39 m <sup>2</sup>	2021-09-30
6143-Livsmedelstillverkning	65 m <sup>2</sup>	2022-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum  
Cykel- och barnvagnsrum  
Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll	2019	Takfläktar utbytta. Ventilationskanaler rengjorda. OVK godkänd
Fastighetsbesiktning	2019	
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	
Byte av cirkulationspump	2010	
Byte av separat fläkt	2010	Separat fläkt till lägenhet i gårdshus 90
4 nya entréportar	2010	Ekdörrar
Ny belysning i trapphus	2010	Energisparfunktion
Trapphusrenovering	2010	Inklusive dekormålning i entréer
Ny belysning på vind i gårdshus	2010	Energisparfunktion
Nya vindsförråd i gårdshus	2010	Utökat 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	

### 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	Bredband2

### Föreningens ekonomi

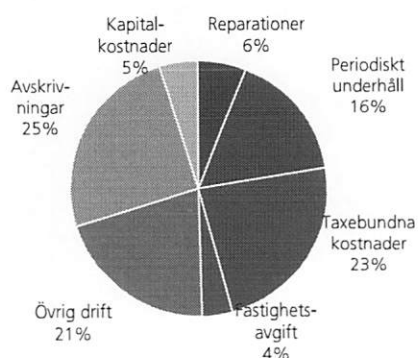
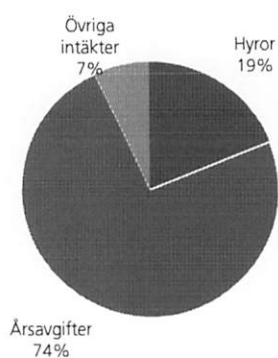
Föreningen har en god ekonomi och tar höjd för framtida underhåll enligt underhållsplanen, som uppdaterades under 2019.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>960 010</b>	<b>2 172 758</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 923 363	2 724 417
Finansiella intäkter	37	19
Balkongfond	30 192	30 192
Ökning av kortfristiga skulder	0	19 660
	<b>2 953 592</b>	<b>2 774 288</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 306 821	3 712 889
Finansiella kostnader	159 381	141 027
Ökning av kortfristiga fordringar	968	2 489
Minskning av långfristiga skulder	92 000	130 631
Minskning av kortfristiga skulder	62 002	0
	<b>2 621 173</b>	<b>3 987 036</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 292 430</b>	<b>960 010</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>332 419</b>	<b>-1 212 748</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 1 377 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

Under 2019 introducerade föreningen möjlighet för medlemmarna att matsortera. Det var en uppskattad förändring.

Föreningen beslutade vid 2019 års stämma att byta ekonomisk förvaltning från SBC till Fastighetsägarna. Det nya avtalet började gälla den 1 januari 2020. SBC hjälper föreningen med ett sista årsbokslut, samt hanterar överlämning till Fastighetsägarna. Vi kommer på grund av det ha kostnader mot SBC även under första kvartalet 2020.

Föreningen har haft en vår- och en höststädning då vi gemensamt tar hand om gården och våra gemensamma utrymmen. I år tog vi ner växten som klättrar på pergolan, för att kunna olja in pergolan nästa år. Det är en tålig växt så vi förväntar oss att den tar sig snabbt igen. Vi gjorde också en rejäl storstädning i cykelförråden. Det är en utmaning att få plats med alla cyklar och barnvagnar i våra cykelrum och vi har därför börjat kolla på vilka möjligheter som finns till förbättringar. Till att börja med har vi monterat en cykelramp i gathus 88 för att förenkla för de som parkerar på gården.

I tvättstugan har vi under året bytt ut en tvättmaskin. Centrifugen slutade också fungera, men vi har beslutat att den inte kommer att ersättas.

Föreningen bytte bredbandsleverantör under våren 2019 till Bredband2. I slutet på året beslutade styrelsen att bredbandet framöver kommer att ingå i avgiften.

Nödvändiga åtgärder för att få godkänd OVK är nästan avslutade (lokalen "Polska och Finska delikatesser" kvarstår). Energideklaration är upprättad.

Lagerlokalen bredvid lokalen "Fru Eriksson" har överlåtit till en byggfirma som kommer att renovera och sedan ha showroom/lager i lokalen.

Dagvattenbrunnarna på gårdarna spolades under våren.

Under våren uppdaterades underhållsplanen och vi gjorde en fasadbesiktning. Vi kommer att behöva åtgärda några brister på baksidan av gårdshuset, men annars avvaktar vi till underhållsplanen rekommenderar omputsning av fasaden (2027).

Vi tog in Stockholm Exergi för gratis värmerådgivning och fick lite tips om hur vi kan se över värmekostnaderna.

Köksstammarna i gårdshus 88 spolades under hösten då det uppstod problem med avrinningen.

Vår trädgårdsgrupp fortsätter arbetet med att underhålla gården. En hel del nya växter har planterats under året varav ett flertal är sådana som är gröna året om.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st  
Tillkommande medlemmar: 12 st  
Avgående medlemmar: 11 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	653	653	653	653
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 848	1 778	1 799	1 692
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 585	3 613	3 652	4 463
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	25	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	145	142	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	32	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	39	42	46
Soliditet (%)	76	76	77	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-360	-1 947	-47	156
Nettoomsättning (tkr)	2 727	2 706	2 715	2 684

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 309 m<sup>2</sup> bostäder och 241 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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	347 727	347 727	-537 368	537 368
Balkongfond	200 996	30 192	0	170 804
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>45 219 509</b>	<b>377 919</b>	<b>-537 368</b>	<b>45 378 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 996 580	-347 727	-1 409 164	-3 239 688
Årets resultat	-359 855	-359 855	1 946 532	-1 946 532
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 356 435</b>	<b>-707 582</b>	<b>537 368</b>	<b>-5 186 221</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>39 863 074</b>	<b>-329 663</b>	<b>0</b>	<b>40 192 737</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-359 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 648 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-347 727
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 356 434</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	347 727
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 008 707</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 726 619	2 706 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 744	17 989
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 923 363</b>	<b>2 724 417</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 045 177	-3 487 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 344	-162 094
Personalkostnader	Not 6	-63 300	-63 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-817 053	-817 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 123 874</b>	<b>-4 529 941</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-200 511</b>	<b>-1 805 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 381	-141 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 344</b>	<b>-141 008</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-359 855</b>	<b>-1 946 532</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-359 855</b>	<b>-1 946 532</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	50 893 966	51 698 234
Maskiner	Not 9	23 462	36 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 917 428</b>	<b>51 734 481</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>50 920 928</b>	<b>51 737 981</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	63
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 225 594	1 067 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 225 594</b>	<b>1 068 055</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		175 849	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>175 849</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 401 443</b>	<b>1 068 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 322 371</b>	<b>52 806 036</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 670 786	44 670 786
Fond för yttre underhåll	Not 12	347 727	537 368
Balkongfond		200 996	170 804
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 219 509</b>	<b>45 378 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 996 580	-3 239 688
Årets resultat		-359 855	-1 946 532
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 356 435</b>	<b>-5 186 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>39 863 074</b>	<b>40 192 737</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 704 213	11 863 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 704 213</b>	<b>11 863 233</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 159 020	92 000
Leverantörsskulder		93 042	159 737
Skatteskulder		232 508	216 364
Övriga skulder		38 041	38 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	232 472	243 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 755 083</b>	<b>750 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 322 371</b>	<b>52 806 036</b>

## 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	485 456	464 574
Hyror förråd	10 800	11 500
Värmeintäkter	9 084	9 084
Öresutjämning	19	10
	<b>2 726 619</b>	<b>2 706 428</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	187 696	0
Återbäring försäkringsbolag	5 853	5 853
Övriga intäkter	3 195	12 136
	<b>196 744</b>	<b>17 989</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 040	46 624
	Fastighetsskötsel beställning	8 990	7 301
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 709	0
	Snöröjning/sandning	31 217	0
	Städning entreprenad	60 322	62 370
	Sotning	10 628	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	64 125
	Hissbesiktning	6 195	6 712
	Myndighetstillsyn	0	5 760
	Gård	9 230	3 912
	Serviceavtal	23 349	26 476
	Förbrukningsmateriel	1 768	536
	Störningsjour och larm	3 844	0
	Fordon	300	2 627
		<b>204 592</b>	<b>226 443</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	526
	Lokaler	0	2 154
	Tvättstuga	48 110	14 615
	Entré/trapphus	0	2 229
	Lås	5 236	894
	VVS	36 194	12 684
	Ventilation	3 240	0
	Elinstallationer	10 722	3 227
	Hiss	62 656	14 973
	Tak	23 375	0
	Balkonger/altaner	0	7 500
	Skador/klotter/skadegörelse	7 505	5 500
	Vattenskada	0	74 200
		<b>197 038</b>	<b>138 502</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	376 655	0
	Bredband	0	30 250
	Hiss	0	1 970 213
	Balkonger/altaner	164 688	0
		<b>541 343</b>	<b>2 000 463</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	92 522	105 604
	Värme	521 572	522 948
	Vatten	116 773	114 597
	Sophämtning/renhållning	35 643	54 253
		<b>766 510</b>	<b>797 402</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	96 302	96 309
	Kabel-TV	15 330	15 043
	Bredband	100 253	104 332
		<b>211 885</b>	<b>215 684</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 809</b>	<b>108 699</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 045 177</b>	<b>3 487 193</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	1 455	1 325
	Juridiska åtgärder	26 591	16 250
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	26 250
	Föreningskostnader	406	1 154
	Styrelseomkostnader	90	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 191	900
	Förvaltningsarvode	103 608	100 450
	Administration	6 333	2 894
	Korttidsinventarier	0	1 686
	Konsultarvode	25 000	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
		<b>198 344</b>	<b>162 094</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 300	13 602
		<b>63 300</b>	<b>63 602</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	356 996	356 996
	Förbättringar	435 333	435 333
	Markanläggning	11 938	11 938
	Maskiner	12 785	12 785
		<b>817 053</b>	<b>817 053</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 870 635	-8 066 367
	Årets avskrivningar enligt plan	-804 268	-804 268
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 674 903</b>	<b>-8 870 635</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>50 893 966</b>	<b>51 698 234</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 712 785	18 712 785
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 557 000	38 448 000
	Taxeringsvärde mark	76 352 000	49 138 000
		<b>115 909 000</b>	<b>87 586 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	110 000 000	83 000 000
	Lokaler	5 909 000	4 586 000
		<b>115 909 000</b>	<b>87 586 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 975	79 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 975</b>	<b>79 975</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-43 728	-30 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 785	-12 785
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-56 513</b>	<b>-43 728</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>23 462</b>	<b>36 247</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	109 013	107 982
	Klientmedel hos SBC	1 116 581	960 010
		<b>1 225 594</b>	<b>1 067 992</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	537 368	706 118
	Reservering enligt stadgar	347 727	156 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 368	-324 750
	<b>Vid årets slut</b>	<b>347 727</b>	<b>537 368</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,310 %	2 247 471	2 287 471	2022-01-30
	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 %	1 166 000	1 218 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,350 %	3 229 549	3 229 549	2022-09-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 863 233</b>	<b>11 955 233</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 159 020	-92 000	
			<b>7 704 213</b>	<b>11 863 233</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 403 233 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	29 314	0
	Ränta	27 309	26 195
	Avgifter och hyror	175 849	217 733
		<b>232 472</b>	<b>243 928</b>


<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi planerar att påbörja fönstermålning under 2020-2021, samt att måla tvättstugan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 26/3 2020



Ulla-Britt Ejdeling  
Ledamot



Jenny Margareta Espling  
Ledamot



Carl Marcus Holmqvist  
Ledamot

*Avgick i dec 2019*

Carl Patrik Alexander Nilsson  
Ledamot



Helene Margareta Rotsman Axnäs  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2020



Börje Krafft  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wirwach  
Org.nr 716421-3899

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Wirwach** för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Wirwach** för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2020-04-01



---

Börje Kraft  
Auktoriserad revisor