

Årsredovisning för

# Brf Wirwach

716421-3899

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	14-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet
- 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. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Jenny Espling	Ordförande
Stina Lindroth	Sekreterare
Ulla-Britt Ejdeling	Ledamot
Helene Rotsman Axnäs	Ledamot
Mathias Ericson	Ledamot
Björn Grönesjö	Ledamot

Lukas Rose	Suppleant
Sofia Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen i sin helhet - av 2 styrelseledamöter i förening.

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**  
Björn Grönesjö, Ulla-britt Ejdeling och Helene Rotsman Axnäs.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Börje Krafft                                      Ordinarie Extern                                      Addsubtract

#### Valberedning

Anders Hansson                                      Sammankallande  
Hannes Jacobsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 24	2001	Stockholm

Fastigheten omfattar adresserna Brännkyrkagatan 88, 88A, 90 och 90A.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

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

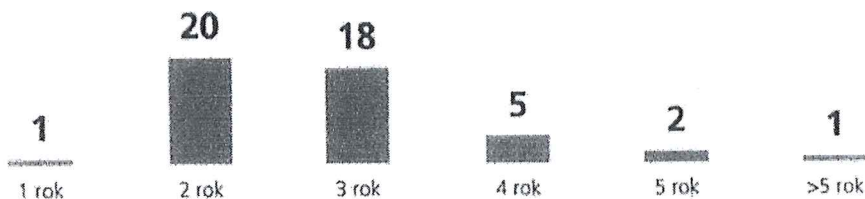
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 550 m<sup>2</sup>, varav 3 309 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 241 m<sup>2</sup> lokalyta.

Marken innehas med äganderätt.

#### 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	57m <sup>2</sup>	2023-12-31
6139-Livsmedelsbutik	57m <sup>2</sup>	2023-04-30
6140-Friskvård	23m <sup>2</sup>	2022-05-31
6142-Kontor/Butik/Showroom	39m <sup>2</sup>	2023-12-31
6143-Livsmedelstillverkning	65m <sup>2</sup>	2022-09-30

Lokalen 6139 övergick i maj 2020 till att bli ett café/bageri.

#### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum  
Cykel- och barnvagnsrum

## Tvättstuga

**Teknisk status**

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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	Takfläktar utbytta. Ventilationskanaler rengjorda. OVK godkänd
Fastighetsbesiktning	2019	Genomförd i samband med uppdatering av underhållsplanen.
Utbyte hissar	2018	Samtliga 4 hissar totalrenoverades
Reparation horisontella avloppsstammar	2017	Spolning av samtliga stammar skedde i samband med bytet.
Åtgärder tak – gårdshus	2017	Reparation och byte av plåt och uppsatt räcke tak.
Byte dörr- och fönsterpartier – lokaler	2015	Avser två av lokalerna
Markarbeten gård	2013-2014	Ny marksten längs fasader
Badrumsrenovering hyreslägenhet	2013	
Utbyte takfötter – gathus	2011	
Utbyte låssystem	2011	
Byte takplåt – gathus	2011	Stora delar utbytt i samband med vindsutbyggnad med takkåpor.
Belysning innergård och baksida	2011	
Byte cirkulationspump	2010	
Byte separat fläkt	2010	Separat fläkt till lägenhet i gårdshus 90
Nya entréportar	2010	4 nya ekdörrar
Ny belysning trapphus	2010	Med energisparfunktion
Trapphusrenovering	2010	Inklusive dekormålning entréer
Ny belysning vind – gårdshus	2010	Med energisparfunktion
Nya vindsförråd – gårdshus	2010	Utökat antal förråd samt målning av golv
Målning tak	2009	
Fönsterrenovering/Energiglas	2009	Målning fönster samt byte till energiglas/3-glassystem
Byte ljusarmatur - källare	2009	
Byte av vattenpump	2009	
Nya balkonger	2008-2013	
Reglercentral Värme/Varmvatten	2006	Ny reglercentral installerades
Dränering gårdshus	2005	Fram- och baksida dränerades
Omputsning fasad – baksida gårdshus	1992	(ungefärligt årtal)
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Omläggning tak	1982	
Omputsning fasad	1982	

**Framtida planerat underhåll**

Vi har lagt upp vår underhållsplan på [wirwach.se](http://wirwach.se). Eftersom vi följer vår underhållsplan går det att se vilket underhåll som kommer att ske framöver. Nedan syns det som är planerat närmast i tiden.

Åtgärd	År
Omputsning fasad baksida gårdshus pga skada	2021
Fönstermålning (skjuts upp till nästa år)	2022

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com hem
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)	Energibevakning
Lägenhetsförteckning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Städning	Maries puts och städ
Fastighetsnät fiber	IP-only

Internetleverantör fiber	Bredband2
Skötsel hissar	Otis
Klottersanering	Fasadmetoder

### Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi och tar höjd för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Föreningen har också en långtidsbudget som sträcker sig till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 292 430</b>	<b>960 010</b>
<u>INBETALNINGAR</u>		
Rörelseintäkter	2 717 955	2 923 363
Finansiella intäkter	190	37
Balkongfond	32 163	30 192
Minskning av kortfristiga skulder	56 437	0
Ökning av långfristiga skulder	3 926 339	
	<b>6 733 084</b>	<b>2 953 592</b>
<u>UTBETALNINGAR</u>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 136 951	2 306 821
Finansiella kostnader	162 228	159 381
Ökning av kortfristiga fordringar	379	968
Minskning av långfristiga skulder		92 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 873 574	62 002
	<b>6 173 132</b>	<b>2 621 173</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 852 382</b>	<b>1 292 430</b>
Årets förändring av likvida medel	<b>559 952</b>	<b>332 419</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I år har vi bytt ekonomisk förvaltning, från SBC till Fastighetsägarna, vilket har inneburit en del administrativa uppgifter. Övergången har dock fungerat bra. Våra kostnader för den ekonomiska förvaltningen kommer därmed att minska, men första kvartalet av 2020 betalade vi dubbelt i och med övergångshantering från SBCs sida.

Vi har även anlitat Fastighetsägarna för förvaltning av vår fastighet. Styrelsen behöver stöd vid frågor kring ombyggnationer av lägenheter och vid olika underhållsåtgärder. Vi har anlitat vår fastighetsförvaltare för rådgivning, vid ett flertal tillfällen under året.

Den årliga vårstädningen utgick pga Covid-19. Höststädningen hölls däremot enligt plan, dock utan gemensam fika och med pandemin i åtanke. Förutom det vanliga gårdsstädandet passade vi på att slänga skräp som upptog utrymme hobbyrummet. I samband med städdagen ordnades med en gemensam grovsopshämtning för alla medlemmar.

Under sommaren bättringsmålades nedre delen av fasaden mot gatan då den var slitna av all klottersanering. Klotterskydd målades också på för att förenkla borttag av nytt klotter. Vi aktiverade ett nytt avtal med en ny klottersaneringsfirma efter målningen. Vi slipade och lackade även portdörrarna. Resultatet blev inte riktigt vad vi tänkt oss pga att de var lite för slitna, men nu har de åtminstone ett skydd mot ytterligare slitage. Pergolan på gården oljades in samtidigt för att även den ska hålla längre.

1 januari fick vi en ny lokalhyresgäst, Edwards rör och byggmaterial. Den 1 maj tog Svedjans bageri över en annan av våra lokaler. Styrelsen tog in juridisk hjälp från SBC för att skriva de nya avtalen. Det har inneburit mycket arbete för styrelsen med dessa avtalsöverlåtelse så vi är glada att de äntligen är i hamn. Vi fick lite problem då styrelsen inte förstod att det behövdes byggnadsplan/bygglov för ändring av verksamhet för bageriet/café, samt för att dra en ventilationskanal längs fasaden. Då anlitade vi Fastighetsägarna för att hjälpa till. Arbetet med bygglov pågår fortfarande. Det uppstod också problem då ventilationsfirman råkade borra av rör till radiatorerna. Det åtgärdades dock omgående.

Några av våra lokalhyresgäster har haft tuffa månader i och med pandemin. Vi har subventionerat deras hyra några av dessa månader då vi önskar ha dem kvar som hyresgäster. Vi har ansökt om bidrag från staten för dessa subventioner och fått det godkänt.

Under senhösten målade vi om vårt yttre cykelrum och satte in nya cykelställ med två våningar. Det har varit ett stort irritationsmoment för våra (många!) cyklade medlemmar att det är så trångt där inne. Vi hoppas att de nya ställen ska underlätta framöver. Samtidigt installerades cykelställ med två våningar även i cykelrummet i gårdshuset.

Det är dags att underhållsmåla våra fönster och tanken var att det skulle ske under 2020, men i och med pandemin har vi beslutat att skjuta på detta till våren/sommaren 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

---

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 709	2 727	2 706	2 715
Resultat efter fin. poster (tkr)	-398	-360	-1947	-47
Soliditet (%)	76	76	76	77

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	37 534 868	7 135 918	347 727	200 996	-4 996 580	-359 855	39 662 078
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			347 727		-347 727		
Förändring balkongfond				32 163			
Balanseras i ny räkning					-359 855	359 855	
Årets resultat						-398 087	-398 087
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 534 868</b>	<b>7 135 918</b>	<b>695 454</b>	<b>233 159</b>	<b>-5 704 162</b>	<b>-398 087</b>	<b>39 263 991</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-5 704 162
Årets resultat	-398 087
<b>Totalt</b>	<b>-6 102 249</b>
Avsättning till yttre fond	-347 727
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-5 754 522
<b>Summa</b>	<b>-6 102 249</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 708 633	2 726 619
Övriga rörelseintäkter	3	9 322	196 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 717 955</b>	<b>2 923 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 915 881	-2 045 177
Övriga externa kostnader	5	-158 983	-198 344
Personalkostnader och arvoden	6	-62 087	-63 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-817 053	-817 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 954 004</b>	<b>-3 123 874</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-236 049</b>	<b>-200 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 228	-159 381
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 038</b>	<b>-159 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-398 087</b>	<b>-359 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-398 087</b>	<b>-359 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-398 087</b>	<b>-359 855</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	50 089 699	50 893 966
Inventarier, maskiner och installationer	9	10 676	23 462
Summa materiella anläggningstillgångar		50 100 375	50 917 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 103 875</b>	<b>50 920 928</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 073	-
Övriga fordringar	11	1 852 761	1 225 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 503	-
Summa kortfristiga fordringar		1 905 337	1 225 594
<i>Kassa och bank</i>		-	175 849
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 905 337</b>	<b>1 401 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 009 212</b>	<b>52 322 371</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 670 786	44 670 786
Fond för yttre underhåll		695 454	347 727
Balkongfond		233 159	200 996
Summa bundet eget kapital		45 599 399	45 219 509
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 704 162	-4 996 580
Årets resultat		-398 087	-359 855
Summa fritt eget kapital		-6 102 249	-5 356 435
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 497 150</b>	<b>39 863 074</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 630 552	7 704 213
Summa långfristiga skulder		11 630 552	7 704 213
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	118 532	4 159 020
Leverantörsskulder		203 359	93 042
Skatteskulder		250 032	232 508
Övriga skulder		66 932	38 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	242 655	232 473
Summa kortfristiga skulder		881 510	4 755 084
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 009 212</b>	<b>52 322 371</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	478 283	485 456
Hyror förråd	-	10 800
Värmeintäkter	9 091	9 084
Öresutjämning	-	20
	<b>2 708 633</b>	<b>2 726 619</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	5 853
Övrigt	9 322	190 891
<b>Summa</b>	<b>9 322</b>	<b>196 744</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	54 314	53 030
Städning	65 501	60 322
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	10 039
Trädgårdsskötsel	10 842	13 939
Snöröjning	6 250	31 217
Klottersanering	10 928	7 505
Serviceavtal	13 612	23 349
Sotning	21 933	10 628
Reparationer	74 006	98 566
Hiss	2 670	62 656
Lås	6 546	5 236
Tak	-	23 375
El	77 517	92 522
Uppvärmning	563 312	521 572
Vatten	130 634	116 773
Sophämtning	51 801	35 643
Försäkringspremie	61 513	96 302
Fastighetsavgift bostäder	67 133	64 749
Fastighetsskatt lokaler	59 090	59 060
Kabel-tv/Bredband/IT	112 313	115 583
Övriga kostnader	2 684	1 768
	1 392 599	1 503 834
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	334 294	376 655
Fasader	46 875	-
Balkonger	-	164 688
Övrigt	142 113	-
	1 915 881	2 045 177
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 915 881</b>	<b>2 045 177</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning		500
Tele och datakommunikation	1 455	1 455
Juridiska åtgärder	25 198	26 591
Revisionsarvode	18 789	26 250
Förseningskostnader	-	406
Styrelsekostnader	-	90
Fritids och trivselkostnader	-	2 191
Förvaltningsarvode	94 954	103 608
Administation	700	6 333
Kortidsinventarier	-	25 000
Konsultarvode	-	5 920
Bostadsräffterna Sverige Ek För	438	-
Panter o överlåtelser	14 486	-
Övrigt	2 963	-
<b>Summa</b>	<b>158 983</b>	<b>198 344</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	49 998	50 000
Sociala kostnader	12 089	13 300
	<b>62 087</b>	<b>63 300</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

## Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	356 996	356 996
Förbättringar	435 333	435 333
Markanläggning	11 938	11 938
Maskiner	12 786	12 786
<b>Summa</b>	<b>817 053</b>	<b>817 053</b>

## Noter till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 287 115	33 287 115
-Ombyggnad	11 127 080	11 127 080
-Mark	18 712 785	18 712 785
-Markanläggning	358 511	358 511
	<u>63 485 491</u>	<u>63 485 491</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 591 525	-11 787 257
-Årets avskrivning enligt plan	-804 267	-804 268
	<u>-13 395 792</u>	<u>-12 591 525</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 089 699</b>	<b>50 893 966</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	39 557 000	39 557 000
Mark	76 352 000	76 352 000
	<u>115 909 000</u>	<u>115 909 000</u>
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	5 909 000	5 909 000
	<u>115 909 000</u>	<u>115 909 000</u>

### Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 975	79 975
	<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-56 513	-43 728
-Årets avskrivning enligt plan	-12 786	-12 785
	<u>-69 299</u>	<u>-56 513</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 676</b>	<b>23 462</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	379	109 013
Klientmedelskonto SBC	-	1 116 581
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	1 852 382	-
<b>Summa</b>	<b>1 852 761</b>	<b>1 225 594</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
Handelsbanken	2023-10-30	1,52	2 267 193		2 267 193
Handelsbanken	2022-09-30	1,35	3 229 549		3 229 549
Handelsbanken	2022-01-30	1,31	2 207 471	40 000	2 247 471
Handelsbanken	2024-01-30	1,07	2 736 789	24 576	2 757 471
Handelsbanken	2024-01-30	1,07	194 082	1 956	195 549
Handelsbanken	2023-06-30	1,14	1 114 000	52 000	1 166 000
			<b>11 749 084</b>	<b>118 532</b>	<b>11 863 233</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut amorteringar 118 532 kr					-4 159 020
					<b>7 704 213</b>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.



### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	23 765	29 315
Ränta	26 215	27 309
Avgifter och hyror	179 487	175 849
Sopor	7 190	-
Övrigt	5 998	-
	<u>242 655</u>	<u>232 473</u>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>20 700 000</u>	<u>20 700 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 700 000</b>	<b>20 700 000</b>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm den 26 / 4 2021



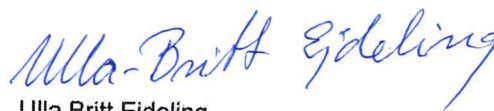
Jenny Margareta Espling  
Ledamot



Per Mattias Ericsson  
Ledamot



Helena Margareta Rotsman  
Ledamot



Ulla Britt Ejdeling  
Ledamot



Björn Anders Grönsjö  
Ledamot



Stina Sofia Mirjam Lindroth  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 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 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 överträdelser 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 2021-05-03

---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor