

Årsredovisning för

# Brf Wirwach

716421-3899

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	15
Underskrifter	16

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

---

### 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 24	2001	Stockholm

Fastigheten omfattar adresserna Brännkyrkagatan 88, 88A, 90 och 90A.  
Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
46	Lägenheter, bostadsrätt	3 398
1	Lägenheter, hyresrätt	55
5	Lokaler, hyresrätt	218

**Verksamhet i lokalerna:**

6138-Skönhetsvård	57m <sup>2</sup>	2023-12-31
6139-Café/bageri	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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-10. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Carl Pudas	Ledamot
Gustav Holm	Suppleant
Helene Rotsman Axnäs	Ledamot
Kailun Sun	Ledamot
Mathias Ericson	Kassör
Sofia Karlsson	Suppleant
Stina Lindroth	Ordförande

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**  
Stina Lindroth, Mathias Ericson, Helene Rotsman Axnäs och Sofia Karlsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Add & Subtract.

Valberedningen har utgjorts av Ingrid Cederlind och Björn Barnmark.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2019-2048.

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/mur baksida gårdshus pga skada (skjuts upp till nästa år)	2022
Fönstermålning (skjuts upp till nästa år)	2022
Målning av källarutrymmet (skjuts upp till året efter)	2023

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 6 överlåtelse skett. Vid årets slut var antalet medlemmar 74 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har sex lägenheter sålts i föreningen och nya medlemmar kommit in. Styrelsen har hanterat många frågor om renoveringar och andra ärenden kopplade till överlåtelse och medlemskap. I dessa, och i många andra ärenden, har styrelsen haft stor hjälp av att kunna få rådgivning från vår förvaltare.

Den bygglovsansökan som gjordes under förra året för att ändra verksamhet och få en permanent ventilationslösning godkänd för lokalen som hyrs av Svedjan Bageri är fortfarande pågående, och har tagit mycket tid i anspråk. Styrelsen har haft hjälp av en konsult från Fastighetsägarna.

Flera åtgärder som varit planerade och redo att genomföras i år har fått skjutas på på grund av coronapandemin, till exempel renoveringen av mur och fasad på baksidan av gårdshuset samt målning av fönster. Även en stamspolning och rutinkontroll av balkongerna har varit tänkta att genomföras men skjutits upp till 2022. Detta innebär att det kommer bli många åtgärder under vår/sommar 2022 som kräver tillträde till boendes lägenheter. Styrelsen hoppas på gott samarbete så att alla åtgärder ska gå smidigt, för att undvika onödiga extrakostnader.

Även under detta året har vi under några månader beviljat ett par av våra lokalhyresgäster hyressubventioner på grund av coronapandemin.

Föreningen har haft en vårstädning av gården samt en höststädning. På våren fanns även möjlighet för boende att slänga grovsopor på gården. På grund av pandemin har inga större sociala sammankomster skett, även om det bjöds på fika efter höstens städdag.

Under året har också träd på gården beskurits av en arborist, framför allt den stora kastanjen för att släppa in mer ljus till gården och lägenheterna. Föreningen har en trädgårdsgrupp som under året skött trädgården, men då flera flyttat och inga nya kommit till i gruppen har gruppen inte riktigt hunnit med, och inför 2022 kommer vi att ta in extern hjälp för det löpande underhållet av gården.

Under året har vi bytt ut en trasig tvättmaskin och passade på att samtidigt byta ut det gamla torkskåpet som levde på övertid och började gå sönder. Dessvärre har torkskåpet orsakat mer störande ljud för boende nära tvättstugan än det gamla skåpet gjorde, vilket kommer att kräva vidare åtgärder.

Vi har under året bytt ut rostiga och läckande element i en av våra hyreslokaler samt i 88ans trapphuset. I slutet av 2020 hade vi också en vattenläcka i köksstammen i 88ans gathus, där arbetet fortsatte in på 2021.

Efter ett strömavbrott i somras slutade varmvattnet att fungera under ett par dagar, och trots att vår fastighetsskötare felsökte och skickade reparatörer upprepade gånger tog det lång tid innan de kunde lokalisera felet och sedan få fram de nödvändiga delar som behövdes. Värmeväxlaren behövde bytas ut.

5

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 756	2 709	2 727	2 706
Resultat efter fin. poster (tkr)	-117	-398	-360	-1947
Soliditet (%)	76	75,9	76	76

**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	695 454	233 159	-5 704 162	-398 087	39 263 991
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			347 727		-347 727		
Förändring balkongfond				32 366			
Balanseras i ny räkning					-398 087	398 087	
Årets resultat						-117 314	-117 314
Belopp vid årets utgång	37 534 868	7 135 918	1 043 181	265 525	-6 449 976	-117 314	39 146 677

**Resultatdisposition**

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-6 449 976
Årets resultat	-117 314
<b>Totalt</b>	<b>-6 567 290</b>
Avsättning till yttre fond	-347 727
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-6 219 563
<b>Summa</b>	<b>-6 567 290</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 756 288	2 708 633
Övriga rörelseintäkter	3	66 902	9 322
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 823 190</b>	<b>2 717 955</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 729 868	-1 915 881
Övriga externa kostnader	5	-177 904	-158 983
Personalkostnader och arvoden	6	-63 375	-62 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-817 053	-817 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 788 200</b>	<b>-2 954 004</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 990</b>	<b>-236 049</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 563	-162 228
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 304</b>	<b>-162 038</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-117 314</b>	<b>-398 087</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-117 314</b>	<b>-398 087</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-117 314</b>	<b>-398 087</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 285 432	50 089 699
Inventarier, maskiner och installationer	9	-2 110	10 676
Summa materiella anläggningstillgångar		49 283 322	50 100 375
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 286 822	50 103 875
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	5 073
Övriga fordringar	11	2 548 285	1 852 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 885	47 503
Summa kortfristiga fordringar		2 579 170	1 905 337
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 579 170	1 905 337
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		51 865 992	52 009 212

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		1 043 181	695 454
Balkongfond		265 525	233 159
Summa bundet eget kapital		<u>45 979 492</u>	<u>45 599 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 449 976	-5 704 162
Årets resultat		-117 314	-398 087
Summa fritt eget kapital		<u>-6 567 290</u>	<u>-6 102 249</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 412 202</u>	<u>39 497 150</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>6 230 532</u>	<u>11 630 552</u>
Summa långfristiga skulder		<u>6 230 532</u>	<u>11 630 552</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	5 397 020	118 532
Leverantörsskulder		127 147	203 359
Skatteskulder		253 886	250 032
Övriga skulder		70 112	66 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>375 093</u>	<u>242 655</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>6 223 258</u>	<u>881 510</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>51 865 992</u>	<u>52 009 212</u>

## 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 20,6 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

	2021	2020
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	525 010	478 283
Hyror förråd	917	-
Värmeintäkter	9 102	9 091
	<b>2 756 288</b>	<b>2 708 633</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	32 686	-
Övrigt	34 216	9 322
<b>Summa</b>	<b>66 902</b>	<b>9 322</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	65 220	54 314
Städning	69 596	65 501
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 639	-
Trädgårdsskötsel	13 367	10 842
Snöröjning	6 250	6 250
Klottersanering	6 468	10 928
Serviceavtal	-	13 612
Sotning	-	21 933
Reparationer	78 102	74 006
Vattenskador	84 284	-
Hiss	-	2 670
Lås	5 084	6 546
El	118 718	77 517
Uppvärmning	549 041	563 312
Vatten	139 632	130 634
Sophämtning	39 211	51 801
Försäkringspremie	77 352	61 513
Fastighetsavgift bostäder	68 573	67 133
Fastighetsskatt lokaler	59 090	59 090
Kabel-tv/Bredband/IT	115 653	112 313
Övriga kostnader	8 283	2 684
	<b>1 509 563</b>	<b>1 392 599</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	65 378	-
Tvättstuga	2 081	-
Värme	38 968	-
Ventilation	36 875	334 294
Fasader	-	46 875
Övrigt	77 003	142 113
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 729 868</b>	<b>1 915 881</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och datakommunikation	1 756	1 455
Juridiska åtgärder	9 250	25 198
Revisionsarvode	19 354	18 789
Förvaltningsarvode	76 432	94 954
Förvaltningsarvode utöver avtal	37 388	-
Administration	-	700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-	438
Panter o överlåtelse	16 959	14 486
Mättningsavgift	12 075	-
Övrigt	4 690	2 963
<b>Summa</b>	<b>177 904</b>	<b>158 983</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	50 000	49 998
Sociala kostnader	13 375	12 089
	<b>63 375</b>	<b>62 087</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

### Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 395 792	-12 591 525
-Årets avskrivning enligt plan	-804 267	-804 267
	<u>-14 200 059</u>	<u>-13 395 792</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>49 285 432</b>	<b>50 089 699</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

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 975	79 975
	<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-69 299	-56 513
-Årets avskrivning enligt plan	-12 786	-12 786
	<u>-82 085</u>	<u>-69 299</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-2 110</b>	<b>10 676</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	126 413	379
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	2 421 872	1 852 382
<b>Summa</b>	<b>2 548 285</b>	<b>1 852 761</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2021-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>
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	2 167 471	40 000	2 207 471
Handelsbanken	2024-01-30	1,07	2 709 213	27 576	2 736 789
Handelsbanken	2024-01-30	1,07	192 126	1 956	194 082
Handelsbanken	2023-06-30	1,14	1 062 000	52 000	1 114 000
			<b>11 627 552</b>	<b>121 532</b>	<b>11 749 084</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 397 020		
amorteringar 121 532 kr			<b>6 230 532</b>		

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

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El och värme	104 639	-
Vatten	32 903	23 765
Ränta	26 078	26 215
Avgifter och hyror	201 602	179 487
Sopor	8 317	7 190
Övrigt	1 554	5 998
	<u>375 093</u>	<u>242 655</u>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>20 700 000</u>	<u>20 700 000</u>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Stockholm den 11/5 2022



Stina Lindroth  
Ordförande



Carl Pudas  
Ledamot



Kailun Sun  
Ledamot

Helene Rotsman Axnäs  
Ledamot



Mathias Ericson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2022



Börje Krafft  
Extern revisor

# ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

## 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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2021 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaperna. 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 2022-05-11



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor