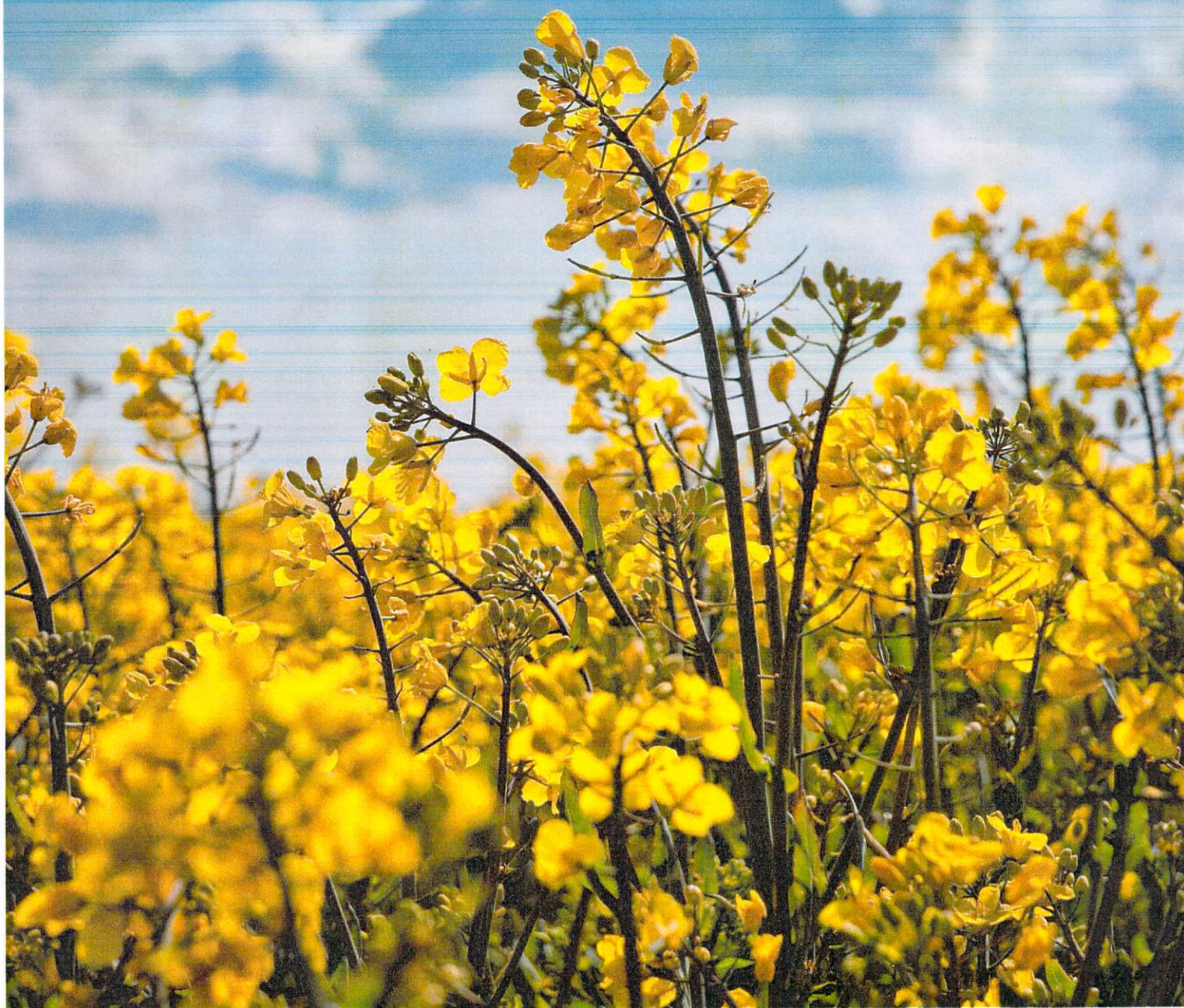


BRF WIRWACH

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	16
Underskrifter	17

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Wirwach

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

---

## 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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjs med 5% from 1/1 2023, inga ytterligare höjningar planeras.

### 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

Um  
gr  
JL  
KS

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>	2025-05-31
6142-Kontor/Butik/Showroom	39m <sup>2</sup>	Kontraktet upphörde juni 2022, föreningen letar ny hyresgäst.
6143-Livsmedelstillverkning	65m <sup>2</sup>	2025-09-30

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Carl Pudas	Ledamot
Gustav Holm	Suppleant
Nils Montan	Ledamot
Kailun Sun	Ledamot
Jenny Espling	Kassör
Lisa Wedlund	Ledamot
Stina Lindroth	Ordförande

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

Stina Lindroth, Kailun Sun, Gustav Holm och Carl Pudas.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden, inklusive det konstituerande mötet.

Revisor har varit Add & Subtract.

Valberedningen har utgjorts av Helene Axnäs Rotsman och Ulla-Britt Ejdeling.

NM CP  
SO 20  
JE

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2022	
Fönstermålning	2022	Alla har målats på utsidan, samt fönsterbläck.
Renovering av mur på baksidan	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	Takfläktar utbyta. 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	Utökad 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	

NM  
S  
RS  
E U

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
Besiktning av balkonger	2023
Målning av källarutrymmet (ej nödvändigt – skjuts upp ytterligare)	2024

### Årsavgifter

En höjning av avgifterna med 5% aviserades i slutet av året och började gälla från och med 1 januari 2023.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 74 st. Under året har 8 överlåtelser skett. Vid årets slut var antalet medlemmar 75 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

Flera större arbeten som skjutits upp på grund av pandemin har ägt rum under året. Förutom renovering av mur på baksidan och målning av fönster enligt underhållsplanen har även en stamspolning genomförts.

Den bygglovsansökan som gjordes under 2020 gällande Svedjans bageri har fortsatt vara ett aktuellt ärende under året och tagit tid och resurser i anspråk, liksom hanterandet av Edwards rör AB som under året gått i konkurs och gett styrelsen mycket arbete med att hantera avflyttningen av hyresgästen och påbörja sökandet efter en ny. Situationen med Edwards rör AB har gjort att föreningen saknat hyresintäkter för lokalen under året.

Föreningen har under sommaren och början av hösten haft hjälp av Veterankraft med att sköta om gården, och styrelsen ser ett behov av att utöka den hjälpen tidigare på våren under 2023. Det har tidigare funnits en trädgårdsgrupp i huset som skött om gården, men då denna i nuläget knappt har några medlemmar så behöver vi köpa in tjänsten externt.

NA  
SO  
E P



Det nya torkskåp som installerade i slutet av 2021 har orsakat störande ljud i närliggande lägenheter. Styrelsen har därför vidtagit åtgärder för att isolera runt skåpet, testa olika lösningar för ljuddämpning och haft hjälp av akustiker samt genomfört en ljudmätning. För att minska ljudet har ventilationen dragits om och taket tilläggsisolerats. En strömbrytare som bryter strömmen efter sista tvättpasset har också installerats.

Under året upptäcktes en vattenskada i 88ans gårdshus orsakad av ett otätt ytskikt i badrum, vilket krävde en hel del arbete för att riva ut och torka. En vattenläcka skedde också under hösten i köksstammen i 88ans gathus. Denna krävde dock inga större arbeten av utrivning och torkning. Allt är åtgärdat och båda ärendena är avslutade.

Vi har haft problem med råttor under året, framför allt i källaren i gårdshuset. Anticimex hanterar ärendet och har placerat ut giftbehållare i källaren, samt utrett hur vi kan komma till rätta med råttorna mer långsiktigt. En elektronisk råttfälla vid inloppet till husets avloppssystem installeras i början av 2023 och därefter kommer källaren att saneras.

Föreningen har haft en vårstädning av gården samt en höststädning, där det bjudits på fika efteråt. På våren fanns även möjlighet för boende att slänga grovsopor på gården.

RM  
or  
RS  
K U

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 797	2 756	2709	2 727
Resultat efter fin. poster (tkr)	-870	-117	-398	-360
Soliditet (%)	76	76	75,9	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	1 043 181	265 525	-6 449 976	-117 314	39 146 677
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			347 727		-347 727		
Förändring balkongfond				32 367			
Balanseras i ny räkning					-117 314	117 314	
Året resultat						-869 596	-869 596
Belopp vid årets utgång	37 534 868	7 135 918	1 390 908	297 892	-6 915 017	-869 596	38 277 081

NM  
S  
P  
E

**Resultatdisposition**

	<u>Belopp i kr</u>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-6 915 017
Årets resultat	<u>-869 596</u>
Totalt	-7 784 613
Avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	494 109
Uttag ur yttre fond	-764 885
Balanseras i ny räkning	<u>-7 513 837</u>
Summa	-7 784 613

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

NM  
[Handwritten signatures]


## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 797 181	2 756 288
Övriga rörelseintäkter	3	38 115	66 902
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 835 296</b>	<b>2 823 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 422 771	-1 729 868
Övriga externa kostnader	5	-255 267	-177 904
Personalkostnader och arvoden	6	-64 395	-63 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-802 157	-817 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 544 590</b>	<b>-2 788 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-709 294</b>	<b>34 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 443	-152 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 302</b>	<b>-152 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-869 596</b>	<b>-117 314</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-869 596</b>	<b>-117 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-869 596</b>	<b>-117 314</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the initials "MM" and several illegible signatures.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	48 481 165	49 285 432
Inventarier, maskiner och installationer	9	-	-2 110
Summa materiella anläggningstillgångar		48 481 165	49 283 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 484 665</b>	<b>49 286 822</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 276	3 000
Övriga fordringar	11	-	2 548 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 374	27 885
Summa kortfristiga fordringar		197 650	2 579 170
<i>Kassa och bank</i>		2 314 826	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 512 476</b>	<b>2 579 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 997 141</b>	<b>51 865 992</b>

AKK  


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		1 390 908	1 043 181
Balkongfond		297 892	265 525
Summa bundet eget kapital		46 359 586	45 979 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 915 017	-6 449 976
Årets resultat		-869 596	-117 314
Summa fritt eget kapital		-7 784 613	-6 567 290
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 574 973</b>	<b>39 412 202</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 506 020	6 230 532
Summa långfristiga skulder		11 506 020	6 230 532
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	-	5 397 020
Leverantörsskulder		148 790	127 147
Skatteskulder		266 086	253 886
Övriga skulder		65 972	70 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	435 300	375 093
Summa kortfristiga skulder		916 148	6 223 258
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 997 141</b>	<b>51 865 992</b>

NM  


## 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.

NH  
[Handwritten signatures]

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 159 591	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	566 715	525 010
Hyror förråd	-	917
Värmeintäkter	9 207	9 102
	<u>2 797 181</u>	<u>2 756 288</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	7 277	32 686
Övrigt	30 838	34 216
Summa	<u>38 115</u>	<u>66 902</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	80 287	65 220
Städning	64 800	69 596
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 854	5 639
Trädgårdsskötsel	10 006	13 367
Snöröjning	6 250	6 250
Klottersanering	8 253	6 468
Serviceavtal	41 644	-
Sotning	5 870	-
Reparationer	55 761	78 102
Vattenskador	138 818	84 284
Hiss	16 614	-
Lås	17 019	5 084
El	170 591	118 718
Uppvärmning	527 054	549 041
Vatten	142 421	139 632
Sophämtning	52 046	39 211
Försäkringspremie	59 108	77 352
Fastighetsavgift bostäder	71 393	68 573
Fastighetsskatt lokaler	67 030	59 090
Kabel-tv/Bredband/IT	112 574	115 653
Övriga kostnader	1 493	8 283
	<u>1 657 886</u>	<u>1 509 563</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	65 378
Tvättstuga	-	2 081
VA/Sanitet	29 462	-
Värme	-	38 968
Ventilation	-	36 875
Fasader	146 875	-
Fönster	480 000	-
Övrigt	<u>108 548</u>	<u>77 003</u>

NM  
EU



Totalsumma drift- och fastighetskostnader 2 422 771 1 729 868

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och datakommunikation	1 664	1 756
Juridiska åtgärder	48 275	9 250
Revisionsarvode	39 875	19 354
Förvaltningsarvode	78 908	76 432
Förvaltningsarvode utöver avtal	14 927	37 388
Administation	1 600	-
Konsultarvode	44 656	
Panter o överlåtelser	17 512	16 959
Mättningsavgift	-	12 075
Övrigt	7 820	4 690
<b>Summa</b>	<b>255 237</b>	<b>177 904</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 395	13 375
	<b>64 395</b>	<b>63 375</b>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

### Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	356 996	356 996
Förbättringar	435 333	435 333
Markanläggning	11 938	11 938
Maskiner	-2 110	12 786
<b>Summa</b>	<b>802 157</b>	<b>817 053</b>

NM  


## Noter till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-14 200 059	-13 395 792
-Årets avskrivning enligt plan	-804 267	-804 267
	<u>-15 004 326</u>	<u>-14 200 059</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 481 165</b>	<b>49 285 432</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	54 120 000	39 557 000
Mark	<u>110 583 000</u>	<u>76 352 000</u>
	164 703 000	115 909 000
Bostäder	158 000 000	110 000 000
Lokaler	<u>6 703 000</u>	<u>5 909 000</u>
	164 703 000	115 909 000

### Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
	79 975	79 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 085	-69 299
-Årets avskrivning enligt plan	<u>2 110</u>	<u>-12 786</u>
	-79 975	-82 085
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-2 110</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	3 500	3 500

### Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-	126 413
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	<u>2 314 826</u>	<u>2 421 872</u>
<b>Summa</b>	<b>2 314 826</b>	<b>2 548 285</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Handelsbanken	2023-10-30	1,52%	2 267 193		2 267 193
Handelsbanken	2023-03-31	3,5%	3 229 549		3 229 549
Handelsbanken	2023-03-31	1,19%	2 127 471	40 000	2 167 471
Handelsbanken	2024-01-30	1,07%	2 681 637	27 576	2 709 213
Handelsbanken	2024-01-30	1,07%	190 170	1 956	192 126
Handelsbanken	2023-06-30	1,14%	1 010 000	26 000	1 062 000
			<b>11 506 020</b>	<b>95 532</b>	<b>11 627 552</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			<u>-8 634 213</u>		
amorteringar 95 532 kr			<b>2 871 807</b>		

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

NM  


### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Städ	5 540	-
El och värme	104 198	104 639
Vatten	38 167	32 903
Ränta	14 743	26 078
Avgifter och hyror	230 279	201 602
Sopor	10 690	8 317
Övrigt	31 683	1 554
	<u>435 300</u>	<u>375 093</u>

### Övriga noter

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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>
Summa ställda säkerheter	<u>20 700 000</u>	<u>20 700 000</u>

#### Not 15 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

#### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften har höjts med 5 % den 1 januari 2023.

602  
11/20

## Underskrifter

Stockholm 2023- - 03-20



Stina Lindroth



Nils Montan



Kailun Sun



Jenny Espling

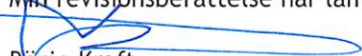


Carl Pudas



Lisa Wedlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-28



Börje Kraft  
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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 2022 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 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 2023-03-28



---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor