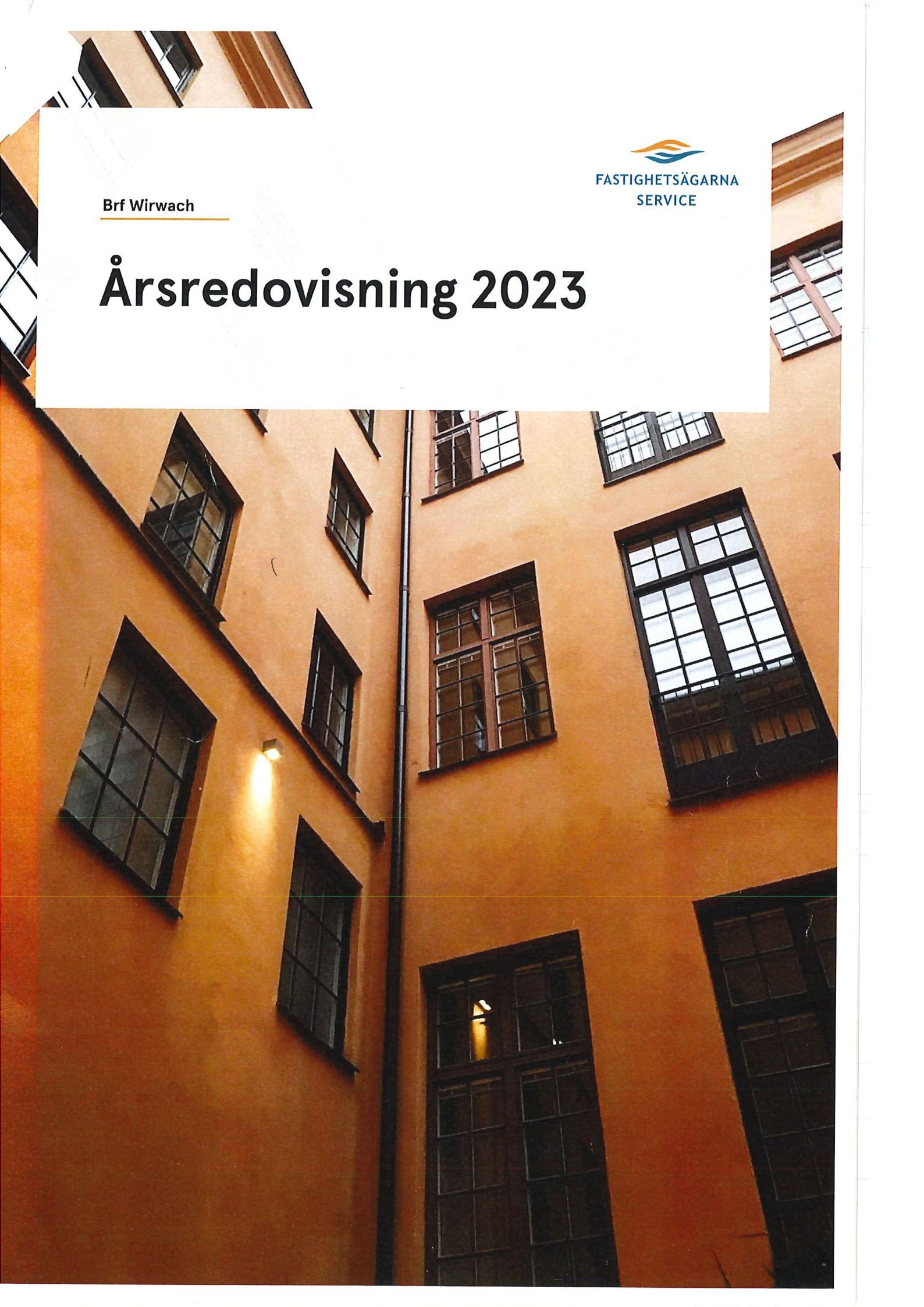


Brf Wirwach

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2023







## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 resulta-

tet 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.

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	16
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Wirwach (716421-3899) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## 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 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.

Föreningen äger fastigheten Bjälken 24 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Brännkyrkagatan 88 A / Brännkyrkagatan 88-90 / Brännkyrkagatan 90 A. Bjälken 24 byggdes år 1929.

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	241

Byggnadsår och ytor: Fastigheten bebyggdes 1899-1929 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1980. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 694 m<sup>2</sup>, varav 3 453 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 241 m<sup>2</sup> lokalyta. Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

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

EMH  
45  
NM

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-18. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Bernhard Szablowski	Ordförande
Erik Nermark Hjelm	Kassör
Nils Montan	Ledamot
Anders Hansson	Ledamot
Katja Toivanen	Ledamot
Carl Pudas	Suppleant
Theodor Ingman	Suppleant
Matilda Öhlin	Suppleant

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Kraft.

Valberedningen har utgjorts av Virve Hedenborg och Joel Karlsson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Stamspolning och rörinspektion
2023	Radonmätning
2023	Byte av styrskor i hiss
2023	Besiktning av balkonger
2023	Byte av torktumlare i föreningens tvättstuga
2022	Stamspolning
2022	Fönstermålning
2022	Renovering av mur på baksidan
2019	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Fastighetsbesiktning och uppdatering av underhållsplan
2018	Utbyte av hissar
2017	Reparation av horisontella avloppsstammar
2017	Reparation och byte av plåt på gårdshusets tak
2015	Byte dörr och fönsterpartier i två av föreningens lokaler
2013	Ny marksten längs fasaderna på gården
2011	Utbyte av takfötter på gårdshuset
2011	Utbyte av låssystem
2011	Utbyte av takplåt på gårdshuset
2011	Ny belysning på innegården och baksidan
2010	Byte av cirkulationspump
2010	Byte av entréportar
2010	Renovering av trapphus

NM  
ENT  
HÅLLS

2010	Ny belysning och nya förråd på vinden
2009	Målning av tak
2009	Målning av fönster och byte till energiglas
2009	Byte av vattenpump
2008-2013	Nya balkonger
2006	Ny reglercentral för värme och varmvatten
2005	Dränering gårdshus
1992	Omputsning av fasad
1982	Elstambyte
1982	Rörstambyte
1982	Omläggning av tak
1982	Omputsning av fasad

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Målning av källarutrymme (ej nödvändigt)

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)	Energibevakning
Städning	Maries puts och städ
TV-leverantör	Comhem
Internetleverantör	Bredband2
Bredband	Tele2
TV	Tele2
Hisskötsel	Otis
Snöskottning	Dimson

  
ENH  
HMS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en stamspolning och rörinspektion genomförts. Filmningen visade inga akuta skador även om ett styck rörskarv bör justeras inom relativt snar framtid. Däremot är rören ålderstigna och styrelsen undersöker alternativ för att förlänga livslängden i enlighet med underhållsplanen.

Radonmätning har påbörjats och pågår i skrivande stund.

Ny torktumlare har installerats i föreningens gemensamma tvättstuga.

Samtliga av föreningens lokaler är vid utgången av 2023 uthyrda. Svedjan har under året flyttat bageriverksamheten till en grannfastighet och bedriver sedan dess bak- och matlagningskurser i föreningens lokal. Hyresgästen planerar nu att öppna vinbar med enklare matservering. De kommer söka om bygglov för den nya verksamheten och ansökan om fettavskiljare pågår. Utrymmet har även utökats och omfattar nu delar av fastighetens källare vilken kommer nyttjas som förråd och omklädningsrum för personal. Svedjan hyr sedan juni ytterligare en lokal i fastigheten där en glassbar och ett café kommer öppna under 2024.

Föreningen har under året skött om gården, bland annat plantering och klippning av gräs, på egen hand. Styrelsen ser ett behov av att under 2024 ta hjälp av extern leverantör då trädgårdsgruppen för närvarande har få medlemmar.

Anticimex har i början av året installerat en elektronisk råttfälla vid inloppet till husets avloppssystem samt genomfört sanering av källarutrymmen. Arbetet bedöms ha gett önskat resultat då inga rapporterade problem med råttor har inkommit sedan dess.

Föreningen har haft en vårstädning samt två höststädningar av gården, där det bjudits på fika efteråt. Under hösten fanns även möjlighet för boende att slänga grovsopor på gården.

AM  
ENT  
HJ




### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 956	2 797	2 756	2709
Resultat efter fin. poster (tkr)	-170	-869	-117	-398
Soliditet (%)	76	75,6	76	75,9
Årsavgifter kr/kvm	667	636	636	636
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 082	3 115	3 148	3 181
Räntekänslighet %	5%	5%	5%	5%
Energikostnad kr/kvm	288	218	219	209
Sparande per kvm	168	189	249	255

### 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	1 390 908	297 892	-6 915 017	-869 596	38 574 973
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll			-270 776		270 776		
Förändring balkongfond				-3 873			-3 873
					-869 596	869 596	
Året resultat						-170 231	-170 231
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 534 868</b>	<b>7 135 918</b>	<b>1 120 132</b>	<b>294 019</b>	<b>-7 513 837</b>	<b>-170 231</b>	<b>38 400 869</b>


  
 K/M  
 EWH  
 2023

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-7 513 837
Årets resultat	-170 231
Totalt	<u>-7 684 068</u>
Avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärde)	494 109
Balanseras i ny räkning	-8 178 177
Summa	<u>-7 684 068</u>

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

 NK  
ENTF  
W/W




## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 955 785	2 797 181
Övriga rörelseintäkter	4	289 423	38 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 245 208</b>	<b>2 835 296</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	5	-2 127 071	-2 422 771
Övriga externa kostnader	6	-191 349	-255 267
Personalkostnader och arvoden	7	-64 396	-64 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-790 220	-802 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 173 036</b>	<b>-3 544 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>72 172</b>	<b>-709 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 944	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 347	-160 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 403</b>	<b>-160 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 231</b>	<b>-869 596</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-170 231</b>	<b>-869 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 231</b>	<b>-869 596</b>


  
 NM
   
 ENH
   


## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	47 690 945	48 481 165
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 690 945	48 481 165
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 694 445</b>	<b>48 484 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		18 794	116 276
Övriga fordringar	12	1 077 596	2 314 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 116	81 374
Summa kortfristiga fordringar		1 168 506	2 512 476
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 000 000	-
Summa kassa och bank		2 000 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 168 506</b>	<b>2 512 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 862 951</b>	<b>50 997 141</b>

 NK  
 ENH  
 HUS



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		1 120 132	1 390 908
Balkongfond		294 019	297 892
Summa bundet eget kapital		46 084 937	46 359 586
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 513 837	-6 915 017
Årets resultat		-170 231	-869 596
Summa fritt eget kapital		-7 684 068	-7 784 613
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 400 869</b>	<b>38 574 973</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 047 471	11 506 020
Summa långfristiga skulder		2 047 471	11 506 020
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	14	9 337 017	-
Leverantörsskulder		360 606	148 790
Skatteskulder		280 136	266 086
Övriga skulder		96 068	65 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 784	435 300
Summa kortfristiga skulder		10 414 611	916 148
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 862 951</b>	<b>50 997 141</b>


  
 ENH
   

  
 NM

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	72 172	-709 264
Avskrivningar	790 220	802 157
Erlagd ränta och ränteutgifter	-242 403	-160 302
	<u>619 989</u>	<u>-67 409</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>619 989</b>	<b>-67 409</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	97 482	-113 276
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-26 092	72 923
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	211 816	21 643
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-54 244	100 605
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>848 951</b>	<b>14 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-121 532	-121 532
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-121 532</b>	<b>-121 532</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>727 419</b>	<b>-107 046</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 314 826</u>	<u>2 421 872</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>3 042 245</b>	<b>2 314 826</b>

*EW*  
EW  
AM  
VM



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

/År 1 - med jämförelsetal/

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

/År 1 - fg år som bilaga/

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

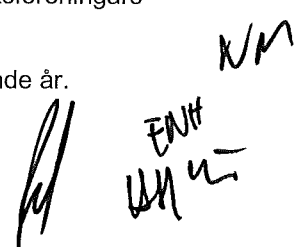
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Handwritten signatures and initials, including 'ENH' and 'KM'.

### 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

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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 (Helt avskriven)	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 anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Noter till resultaträkning

#### Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 267 571	2 159 591
Hyror bostäder	61 668	61 668
Hyror lokaler	619 392	566 715
Värmeintäkter	7 154	9 207
	<u>2 955 785</u>	<u>2 797 181</u>

  
EWK  
HKS



#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	30 517	-
Försäkringsersättning	6 328	7 277
Övrigt	252 578	30 838
<b>Summa</b>	<b>289 423</b>	<b>38 115</b>

#### Not 5 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	166 938	80 287
Städning	69 800	64 800
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 366	8 854
Trädgårdsskötsel	9 927	10 006
Snöröjning	6 490	6 250
Klottersanering	5 144	8 253
Serviceavtal	50 569	41 644
Sotning	5 759	5 870
Reparationer	375 865	55 761
Vattenskador	-	138 818
Hiss	89 683	16 614
Lås	3 955	17 019
EI	102 719	170 591
Uppvärmning	580 692	527 054
Vatten	109 711	107 218
Sophämtning	53 658	87 249
Försäkringspremie	63 636	59 108
Fastighetsavgift bostäder	74 683	71 393
Fastighetsskatt lokaler	67 030	67 030
Kabel-tv/Bredband/IT	146 507	112 574
Konstaterade kundförluster	115 449	
Övriga kostnader	490	1 493
	2 127 071	1 657 886
<b>Underhåll</b>		
VA/Sanitet	-	29 462
Fasader	-	146 875
Fönster	-	480 000
Övrigt	-	108 548
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 127 071</b>	<b>2 422 771</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och datakommunikation	2 195	1 664
Juridiska åtgärder	-	48 275
Revisionsarvode	21 912	39 875
Förvaltningsarvode	65 485	78 908
Förvaltningsarvode utöver avtal	7 210	14 927
Administation	1 438	1 600
Konsultarvode	61 790	44 656
Panter o överlåtelse	27 104	17 512
Övrigt	4 215	7 820
<b>Summa</b>	<b>191 349</b>	<b>255 237</b>

ENK  
NM  
WS

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	49 000	50 000
Sociala kostnader	15 396	14 395
	<u>64 396</u>	<u>64 395</u>

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

### Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	356 996	356 996
Förbättringar	421 286	435 333
Markanläggning	11 938	11 938
Maskiner	-	-2 110
Summa	<u>790 220</u>	<u>802 157</u>

*Handwritten signature and initials:*  
BNH  
AK/L

## Noter till balansräkning

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-15 004 326	-14 200 059
-Årets avskrivning enligt plan	-790 220	-804 267
	<u>-15 794 546</u>	<u>-15 004 326</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 690 945</b>	<b>48 481 165</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	54 120 000	54 120 000
Mark	110 583 000	110 583 000
	<u>164 703 000</u>	<u>164 703 000</u>
Bostäder	158 000 000	158 000 000
Lokaler	6 703 000	6 703 000
	<u>164 703 000</u>	<u>164 703 000</u>

### Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 975	79 975
	<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-79 975	-82 085
-Årets avskrivning enligt plan		2 110
	<u>-79 975</u>	<u>-79 975</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

### Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 351	-
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	1 042 245	2 314 826
<b>Summa</b>	<b>1 077 596</b>	<b>2 314 826</b>

*EWIT*  
*APLS*  
*NM*


### Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	2 000 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Handelsbanken	Rörligt	4,5%	2 267 193	-	2 267 193
Handelsbanken	Rörligt	4,5%	3 229 549	-	3 229 549
Handelsbanken	2025-01-30	1,19%	2 087 471	40 000	2 127 471
Handelsbanken	Rörligt	4,5%	2 654 061	27 576	2 681 637
Handelsbanken	Rörligt	4,5%	188 214	1 956	190 170
Handelsbanken	Rörligt	4,5%	958 000	26 000	1 010 000
			<b>11 384 488</b>	<b>95 532</b>	<b>11 506 020</b>
Långfristig del			2 047 471		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut amorteringar			9 201 485		
			55 532		
			<b>11 304 488</b>		

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

 EWH  
 AH  
 NM



### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Städ		5 540
El och värme	8 152	104 198
Vatten	-	38 167
Ränta	28 032	14 743
Avgifter och hyror	247 125	230 279
Sopor	-	10 690
Övrigt	57 475	31 683
	<u>340 784</u>	<u>435 300</u>

### Övriga noter

#### Not 16 Ställda säkerheter


	2023-12-31	2022-12-31
<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 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

 ENK  
AKC  
NM

**Underskrifter**

Stockholm 2024-~~03~~-24

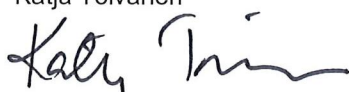
  
Bernhard Hedenborg

  
Nils Montan

  
Anders Hansson

  
Erik Nermark

Katja Toivanen



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-~~03~~-02

  
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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024-04-02



---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor