

Årsredovisning 2020

BRF WIVALLIUS

716425-8159



 nabo

AK.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF WIVALLIUS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RÉSULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Om föreningen och fastigheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 20 oktober 1999 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1 juli 2020. Föreningen äger och förvaltar sedan 1 november 1999 fastigheten kvarteret Kattuntryckeriet 1 i Västermalms församling, Stockholms kommun. Tomtarealen är 7.106 kvm. Föreningen äger marken.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet, Kattuntryckeriet 1, Västermalms församling Stockholms kommun, dåvarande S:t Görans församling, förvärvades 1 november 1999. Fastigheten är belägen vid Wivalliusgatan 11-21 i Marieberg på Kungsholmen. För fastigheten gäller stadsplan fastställd 17 oktober 1961. Byggnaden är uppförd 1961 och består av sex sammanlänkade huskroppar. Ytan fördelar sig enligt följande:

	Yta [kvm]
Bostadsrätter	14.742
Gästlägenhet	27
Äldreboende, 18 lägenheter	1.240
<i>Lägenheternas totala yta</i>	<i>16.009</i>
Hyseslokal, äldreboende, 2 kontor	83
Hyseslokal, 12 kontor, ateljéer	346
Hyseslokal, 4 kontor + 1 lagerlokal	461
<i>Fastighetens totala yta</i>	<i>16.899</i>

Sju parkeringsplatser på egen tomtmark hyrs ut. Härutöver disponerar föreningen genom servitut två garageplan i kvarteret Fajansfabriken 1, Wivalliusgatan 36 med cirka 110 garageplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem måste däremot teckna ett så kallat bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Brf Wivallius är medlemmar i intresseorganisationen Fastighetsägarna. Fastighetens värdeår är 1961.

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Taksiktning
Trädgård och vinterunderhåll
Hissar
Garageportar
Låssystem

Leverantör

Driftia AB
Driftia AB
Nabo AB
Nabo AB
Björn Persson Plåtslageri AB
J E Eriksson Mark AB
Hiss & Elteknik AB
Assa Abloy
Låspartner AB

Medlemmar

Föreningen har 166 medlemslägenheter och en gästlägenhet på 27 kvm. Under året har styrelsen handlagt och godkänt sjutton lägenhetsöverlåtelse och fyra andrahandsupplåtelse samt tre lokalhyreskontrakt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av förvaltaren inom de gränser som stadgarna föreskriver. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen har under åren tagit ställning till ett antal medlemsförfrågningar om möjligheten att omdisponera sina lägenheter och att göra håltagningar i husets bärande konstruktion. Efter omfattande utredningsarbete av styrelsen har några av dessa åtgärder kunnat godkännas. Det har rört frågor kring stabiliteten i husets konstruktion och konsekvenser av ingrepp för t ex ventilation och värmefördelning i huset. Flera förfrågningar har dock efter en helhetsbedömning avvisats av styrelsen. Kostnader i sådana ärenden vidaredebiteras till den ansökande medlemmen oavsett om ansökan kan beviljas eller ej.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2017 och beräknas vara det även under 2021.

Årsavgifterna är i genomsnitt 638 kronor per kvm bostadsrättsyta och år.

x dk.

Förtroendevalda & styrelsen

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020 och efter konstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Mats Govenius (vald till 2021). Omvald som ordförande för ett år.
Vice ordförande	Bengt Sedvall (vald till 2022)
Kassör	Alexander Lalosevic (vald till 2021)
Ordinarie ledamot	Tomas Östman (vald till 2022)
Tekniskt ansvarig	Mikael Winberg (vald till 2022)
Suppleanter	Cecilia Dagerholm sekreterare, 1:e suppleant (vald till 2021) Peter Bolinder, 2:e suppleant (vald till 2021)

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har aktivt deltagit i ansträngningarna för att få bygglov för att få ersätta befintliga ateljéer med nya bostadsrättslägenheter i 1,5 plan på taket. Styrelsen har också arbetat med genomförandet av bergvärmeprojektet och återställning och utveckling av trädgården samt med digitalisering och byte av låssystem och utveckling av informationssystem. Därutöver har ett antal möten med förvaltare, fastighetsskötare, entreprenörer och leverantörer genomförts.

Revisorer

Auktoriserad revisor	Margareta Kleberg (vald för ett år)	
Ordinarie revisor	Anders Karlström (vald för ett år)	Intern
Revisorsuppleant	Rolf Wiltmo (vald för ett år)	Intern

Arvoden till styrelse och revisorer

Arvode till styrelsen har utgått med sex prisbasbelopp (Ett prisbasbelopp mer än normalt med anledning av stor arbetsbelastning för styrelsen). Därutöver har styrelsen fördelat 47.300 kronor utgörande ett prisbasbelopp som enligt stämmans beslut kan användas för att arvoda styrelseledamöter eller andra medlemmar för insatser som kan anses ligga utanför ordinarie styrelsearbete. Internrevisorns arvode är 12.075 kronor utgörande 25% av ett prisbasbelopp. Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter. Den auktoriserade revisorn debiterar gängse timarvode för sina tjänster.



Valberedning

Sammanställande	Carina Axelsson-Palmer (nyval ett år)
Övriga ledamöter	Rolf Wiltmo (nyval ett år)
Adjungerad ledamot	Magnus Nilsson W15, från jan. 2021

Ordinarie föreningsstämma

Sådan avhölls torsdagen den 14 maj 2020 i Campus Konradsbergs aula.

Extra föreningsstämma

Avhölls onsdag 19 februari 2020 i Campus Konradsberg med anledning av föreningens bygglovsansökan och behovet av ytterligare medel för att fullfölja bygglovsprocessen pga Stadsbyggnadskontorets omfattande krav på kompletterande utredningar och handlingar.

Informationsmöte

Sådant planerades stadgeenligt till torsdag den 19 november 2020 i villa Adolfsberg. Med anledning av Coronapandemin blev det i stället ett uppskattat digitalt möte med 87 datorer uppkopplade. Vid mötet informerades om föreningens ekonomi som gett utrymme för extra amorteringar. Vidare informerades om underhållsplanen, genomförda renoveringsåtgärder samt om budget och planerad verksamhet för nästa år. Framför allt diskuterades dock den planerade takpåbyggnaden och informerades om att föreningens bygglovsansökan slutligen bifallits av byggnadsnämnden 24 september 2020 trots att Stadsbyggnadskontoret yrkat avslag. Bygglövet överklagades inte och vann laga kraft i början av december.

pk.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman i maj 2018 beslutade att installera bergvärme i kombination med befintlig fjärrvärme. Styrelsen sökte, och fick, i början av 2020 borrningstillstånd. Borrningen inleddes 9 mars och anläggningen kunde tas i drift hösten 2020.

I samband med bergborrningen stals några huvudnycklar som entreprenören kvitterat ut. Det ledde till ett akut byte av husets låssystem under sommaren. Kostnaderna för detta drabbade inte Brf Wivallius utan entreprenören och deras försäkringsbolag. Det ställde dock till mycket besvär för styrelsen, föreningens medlemmar och våra hyresgäster.

En uppgradering av bredbandet genomfördes i mars 2020 vilket visade sig vara mycket lämpligt eftersom många jobbat hemma under året pga Coronapandemin. Vi har bytt ISP till Stockholms stadsnät efter goda referenser från vår grannförening. Vi har en mycket prisvärd gruppanslutning som ingår i avgiften. Skåp och switchar i källaren har bytts. Hastigheten är numera 1000/1000 Mbit/s.

Under 2020 har kvarstående besiktninganmärkningar från stamreoveringsentreprenaden åtgärdats. Därefter träffades slutligen en överenskommelse med entreprenören Byggpartner innebärande att Brf Wivallius fått ersättning för alla dokumenterade utlägg i samband med och efter stamreoveringen.

Föreningen blev under hösten 2017 stämd av ägarna till en bostadsrättslägenhet som inte var nöjda med återställandet av lägenheten efter en vattenskada som orsakades av föreningens entreprenör i samband med stambytet 2015. Huvudförhandling hölls i Stockholms Tingsrätt i september 2018. Dom som i allt väsentligt var till föreningens fördel meddelades i december 2018. Tingsrättens dom överklagades till Svea Hovrätt som meddelade dom den 16 mars 2020. Domen följde i stort sett Tingsrättens dom. Medlemmarna överklagade till Högsta Domstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Brf Wivallius har därmed fått ersättning för samtliga rättegångskostnader från motparten respektive från vårt försäkringsbolag Brandkontoret. Ärendet kan därmed läggas till handlingarna.

Utförda underhållsarbeten

Digitalisering av bokningssystemen för tvättstugor, bastu och gästlägenhet samt installation av porttelefon har genomförts men inte kunnat tas i bruk fullt ut pga pandemin.

IR-öppning av våra entréer för blåljuspersonal och posten har installerats.

Ett antal fönster på den västra fasaden har reoverats och tätats. En liknande översyn kommer att ske av den östra fasaden. Fuktinträngning och drag i vissa utsatta fönster på södersidan har åtgärdats.

Fuktskador i anslutning till entrén vid W11 på plan S1 och i källarplanet har åtgärdats.

Bastun totalreoverades efter en vattenskada och konstaterat byggfusk. Bastubygget har reklamerats till entreprenören som till slut åtgärdat problemen. Brf Wivallius beslutade i samband med detta på rekommendation av entreprenören att komplettera bastun med golvvärme för att undvika fuktgenomslag framöver och förbättra komforten.

Löpande underhåll av tvättstugorna har genomförts.

Fortsatt arbete med att få ett jämnt inomhusklimat och optimera värmesystemet.

Systematiskt brandskyddsarbete sker löpande.

OVK obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Flera anmärkningar måste åtgärdas



Utemiljön

Trädgården har rustats upp och kompletterats med ett bevattningssystem och belysning efter att Bergvärmeborrningen genomförts.

Underhållsarbeten i garaget

Årlig grundlig städning genomfördes i juni månad.

Tömning av sandfånget vid spolplattan genomfördes upprepade gånger på grund av att det tömts olja som täppt till och som är miljöförstörande.

Service och underhåll av garageportarna har genomförts flera gånger under året.

Byte av de slitna garageportarna planeras till mars 2021.

Parkeringsplatser

Garageservitutet förvärvades för 13 mkr år 2002. Garaget ligger i grannfastigheten som ägs av Brf Fajansparken. Garaget drivs enligt självkostnadsprincipen för våra medlemmar. Garagelånet som belastar vår fastighet är således ingen belastning för föreningen. Samtliga garageplatser är i princip uthyrda. Kölistor administreras av styrelsen eftersom förvaltaren NABO har svårt att klara detta. Garage- och uteplatser på egen tomtmark hyrs numera i princip endast ut till medlemmar som bor i Brf Wivallius. Extern uthyrning avvecklas successivt. I första hand hyrs en parkeringsplats ut till varje bostad som efterfrågar parkeringsplats. I mån av plats hyrs maximalt två parkeringsplatser ut till samma bostad. NABO sköter kontraktsskrivning och avisering av garagehyror samt garagets redovisning. När man erbjudits en normalstor plats men tackat nej placeras man sist i kön. Separat kö finns till bredare plats. Varje bostad får endast hyra en bredare plats.

Sedan hösten 2018 finns möjlighet att hyra laddningsplats för elbil och s.k. plug-in-hybrid i garagets övre plan. Till dessa tio platser är det separat kö.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Därutöver finns ett fåtal extra förråd som kan hyras under begränsad tid när särskilda behov av extra förrådsutrymme finns. Uthyrning av extra förråd administreras av Styrelsen. Många förråd innehåller rödragningar m.m. som måste vara åtkomliga för föreningen genom extra nyckel. Kvarvarande utrymmen i källarplanet reserveras tills vidare för lägenhetsförråd för de lägenheter som eventuellt kommer att byggas på taket.

Gemensamma lokaler

Gästlägenheten

Årsstämman 2019 beslutade på styrelsens förslag att inrätta en gästlägenhet genom att ta i anspråk en hyreslägenhet på 27 kvm i W21. Lägenheten har renoverats och iordningställt till en mycket trevlig och ändamålsenlig övernattningslägenhet för våra medlemmar. Lägenheten har ett välutrustat pentry, badrum och klädkammare. Stort rum med dubbelsäng, bord och stolar och TV. Lägenheten får bokas av medlemmar i Brf Wivallius för tillresta gäster och betalas genom tillägg till nästa avgiftsavi. Styrelsen ser ett stort långsiktigt värde i att ha en gästlägenhet. Under 2020 har dock tyvärr flera nätter avbokats som en följd av minskat resande under pandemin.

Pingisrummet Finns i anslutning till tvättstugan i W17.

Bastu & motionsrum med dusch, handikapp WC och rekreationshörna finns i W17. I anslutning till bastun ligger föreningens motionsrum.

Föreningslokal finns i W19 med möjlighet till olika aktiviteter.

Informationsfrågor

Hemsidan & informationstavlorna i entréerna

Susanne Almers har varit ansvarig för Hemsidan, www.wivallius.se, fram till stämman varefter uppgiften av övertogs av den nyvalda sekreteraren Cecilia Dagerholm. Hemsidan ger medlemmarna möjlighet att abonnera på information från styrelsen via e-post. De nya informationstavlorna ger möjlighet till akut och snabb information i alla entréer.

Wivalliusbladet

Bladet fungerar som en länk mellan styrelse och medlemmar och har utkommit två gånger under verksamhetsåret. Redaktionen har bestått av Anna-Lena Sundberg, W21, redaktör, Rolf Wiltmo, W11, Magnus Ahlén, W19 och Susanne Almers, W11, styrelsens representant fram till stämman varefter hon efterträddes av Cecilia Dagerholm.

Vita Pärmen

Här återfinns information och regler för de boende i Brf Wivallius. Boendereglerna i Vita Pärmen är framför allt tillgänglig på hemsidan www.wivallius.se. Arbete med uppdatering av Vita Pärmen sker kontinuerligt. En uppdaterad version av Vita Pärmen lanserades senast våren 2015. Numera publiceras uppdateringarna endast på föreningens Hemsida.

Trädgårdsgruppen

Gruppen bestod fram till sommaren av Björn Sundberg, W21, (sammankallande), Bengt Norberg, W21, Anette Campbell, W11, Lena Östman, W19 och Birgitta Holmqvist, W21. Efter missnöje med samarbetet med styrelsen och att gruppen inte involverats tillräcklig i återställningen och utvecklingen av trädgården avgick hela gruppen. En ny grupp har bildats under hösten med Lena Palm Östman, W19 som sammankallande. Trädgårdsfesten kunde tyvärr inte genomföras med anledning av den pågående pandemin.

Samarbete med våra grannföreningar

Brf Wivallius samarbetar med våra grannföreningar Brf Silvieberg och Brf Lysbomben vad gäller utbyte av information och erfarenheter. Det senaste mötet ägde rum hos Lysbomben i oktober 2019. Brf Wivallius står i tur att arrangera nästa informella träff men pga pandemin har detta skjutits upp.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 247 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 240 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

[Handwritten signature]

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	13 688	13 536	13 636	13 482
Resultat efter fin. poster	1 297	1 559	1 177	397
Soliditet, %	73	73	71	69
Yttre fond	21 626	18 626	15 812	12 812
Taxeringsvärde	524 200	524 200	373 952	373 952
Bostadsyta, kvm	16 009	16 009	16 009	16 009
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	638	638	633
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 766	4 654	5 083	5 499
Genomsnittlig skuldränta, %	0,54	0,45	0,45	1,09
Belåningsgrad, %	28,07	27,55	29,86	31,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	169 021	-	-	169 021
Upplåtelseavgifter	36 241	-	-	36 241
Fond, yttre underhåll	18 626	-	3 000	21 626
Uppskrivningsfond	25 000	-	-	25 000
Balanserat resultat	-39 996	1 559	-3 000	-41 437
Årets resultat	1 559	-1 559	1 297	1 297
Eget kapital	210 450	0	1 297	211 747

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-41 437
Årets resultat	1 297
Totalt	-40 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 000
Balanseras i ny räkning	-43 140
	-40 140

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

X
H.C.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		13 688	13 536
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		13 688	13 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-5 790	-5 420
Övriga externa kostnader	7	-340	-444
Personalkostnader	8	-385	-430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 472	-5 332
Summa rörelsekostnader		-11 986	-11 626
RÖRELSERESULTAT		1 702	1 912
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-405	-353
Summa finansiella poster		-405	-353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 297	1 559
ÅRETS RESULTAT		1 297	1 559

flc.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	271 788	270 422
Markanläggningar	11	11 212	11 371
Pågående projekt		2 230	1 807
Summa materiella anläggningstillgångar		285 230	283 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 230	283 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		165	50
Övriga fordringar	13	4 888	4 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	318	296
Summa kortfristiga fordringar		5 371	5 260
Kassa och bank			
Kassa och bank		119	120
Summa kassa och bank		119	120
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 490	5 381
SUMMA TILLGÅNGAR		290 720	288 980

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 262	205 262
Uppskrivningsfond		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll		21 626	18 626
Summa bundet eget kapital		251 888	248 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-41 437	-39 996
Årets resultat		1 297	1 559
Summa fritt eget kapital		-40 140	-38 437
SUMMA EGET KAPITAL		211 747	210 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	72 500
Övriga långfristiga skulder		300	300
Summa långfristiga skulder		300	72 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	76 300	2 000
Leverantörsskulder		383	1 701
Skatteskulder		41	31
Övriga kortfristiga skulder		75	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 874	1 926
Summa kortfristiga skulder		78 673	5 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 720	288 980

alc.

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	5 031	6 064
Resultat efter finansiella poster	1 297	1 559
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	5 472	5 332
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 769	6 891
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-145	223
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 357	263
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	5 267	7 376
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-7 103	-1 358
Kassaflöde från investeringar	-7 103	-1 358
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 800	-7 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 800	-7 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	-36	-1 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 995	5 031

Handwritten signature

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Wivallius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Andrahandsuthyrning	16	29
Gästlägenhet	37	2
Hysesintäkter, bostäder	0	7
Hysesintäkter, lokaler	3 206	3 039
Hysesintäkter, p-platser	1 059	1 067
Intäktsreduktion	-35	-19
Årsavgifter, bostäder	9 403	9 399
Övriga intäkter	3	12
Summa	13 688	13 537

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	408	238
Fastighetsskötsel	447	705
Snöskottning	7	6
Städning	277	232
Trädgårdsarbete	694	474
Övrigt	82	68
Summa	1 915	1 722

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	993	444
Summa	993	444

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	562	585
Sophämtning	175	191
Uppvärmning	1 181	1 571
Vatten	258	220
Summa	2 176	2 567

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	59	50
Fastighetsförsäkringar	196	196
Fastighetsskatt	396	387
Kabel-TV	55	54
Summa	705	686

pkc.

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Bygglov	189	1
Förbrukningsmaterial	2	56
Juridiska kostnader	8	0
Kameral förvaltning	160	153
Mäklararvode	12	49
Revisionsarvoden	52	61
Övriga förvaltningskostnader	-84	123
Summa	340	444

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	1	30
Sociala avgifter	51	90
Styrelsearvoden	331	299
Övriga arvoden	2	10
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	385	430

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405	353
Summa	405	353

OK

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	313 990	311 655
Årets inköp	6 680	2 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 670	313 990
Ingående ackumulerad avskrivning	-43 569	-38 396
Årets avskrivning	-5 313	-5 173
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 882	-43 569
Utgående restvärde enligt plan	271 788	270 422
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	46 576	46 576
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 400	182 400
Taxeringsvärde mark	341 800	341 800
Summa	524 200	524 200

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 020	14 020
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 020	14 020
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 648	-2 489
Årets avskrivning	-159	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 807	-2 648
Utgående restvärde enligt plan	11 212	11 371

Handwritten signature

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58	58
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>58</u>	<u>58</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-58	-58
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-58</u>	<u>-58</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	4 877	4 911
Skattekonto	4	4
Övriga fordringar	8	0
Summa	4 888	4 914

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	15	9
Försäkringspremier	202	196
Förvaltning	44	40
Kabel-TV	14	14
Räntor	6	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	31
Summa	318	296

Alc.

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-10-29	0,38 %	3 800	4 600
Stadshypotek	2021-10-29	0,38 %	11 800	11 800
Stadshypotek	2020-10-05	0,38 %		2 000
Stadshypotek	2021-04-06	0,40 %	45 000	45 000
Stadshypotek	2021-03-02	0,40 %	10 700	11 100
Stadshypotek	2021-04-27	0,40 %	5 000	
Summa			76 300	74 500
Varav kortfristig del			76 300	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Föreningen har under året amorterat 3,2 mkr som genererat indirekta kapital tillskott för medlemmar och lånat 5 mkr för bergvärme projektet och en därmed en netto ökning om 1,8 mkr av låneportföljen under 2020.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	112	43
Förutbetalda avgifter/hyror	1 294	1 287
Löner	186	0
Sociala avgifter	46	58
Uppvärmning	54	209
Utgiftsräntor	3	4
Vatten	86	55
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93	269
Summa	1 874	1 926

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	105 400	105 400
Summa	105 400	105 400

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 09

Ort och datum



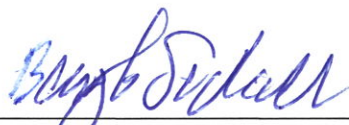
Mats Govenius
Ordförande



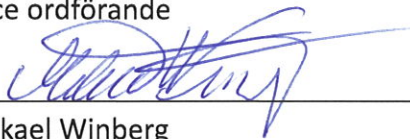
Alexander Lalošević
Ordinarie ledamot, kassör



Tomas Östman
Ordinarie ledamot

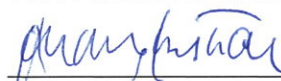


Bengt Sedvall
Vice ordförande

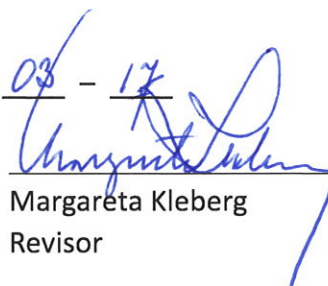


Mikael Winberg
Ordinarie ledamot, tekniskt ansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 17



Anders Karlström
Revisor



Margareta Kleberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wivallius
Org.nr. 716425-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wivallius för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

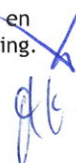
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wivallius för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 17 mars 2021


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Anders Karlström
Lekmannarevisor