

Årsredovisning för

Brf Wirwach

716421-3899

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wirwach

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

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

| | |
|----------------|-----------|
| Lukas Rose | Suppleant |
| Sofia Karlsson | Suppleant |

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

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Börje Krafft Ordinarie Extern Addsubtract

Valberedning

Anders Hansson Sammankallande
Hannes Jacobsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Bjälken 24 | 2001 | Stockholm |

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

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

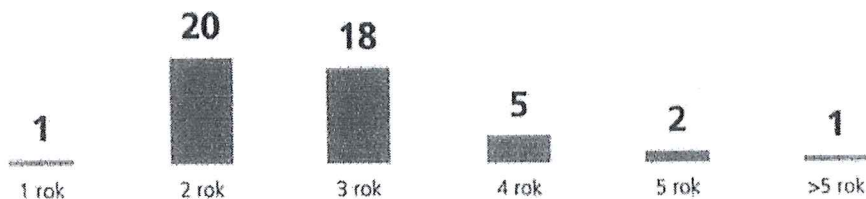
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 550 m², varav 3 309 m² utgör lägenhetsyta och 241 m² lokalyta.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt, samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------|------------------|------------|
| 6138-Skönhetsvård | 57m ² | 2023-12-31 |
| 6139-Livsmedelsbutik | 57m ² | 2023-04-30 |
| 6140-Friskvård | 23m ² | 2022-05-31 |
| 6142-Kontor/Butik/Showroom | 39m ² | 2023-12-31 |
| 6143-Livsmedelstillverkning | 65m ² | 2022-09-30 |

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

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Cykel- och barnvagnsrum

Tvättstuga

Teknisk status

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

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

Framtida planerat underhåll

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

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

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

| | |
|--------------------------|--------------|
| Internetleverantör fiber | Bredband2 |
| Skötsel hissar | Otis |
| Klottersanering | Fasadmetoder |

Föreningens ekonomi

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

Föreningen har också en långtidsbudget som sträcker sig till 2026.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

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

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

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

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 7 st

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

Flerårsöversikt

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Standardförbättringar | 20 år | 20 år |
| Markanläggning | 30 år | 30 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Port/säkerhetsdörr | 20 år | 20 år |
| Fönster | 15 år | 15 år |
| Fastighetsförbättringar | 25 år | 25 år |
| Maskiner | 5-10 år | 5-10 år |

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Försäkringsersättning | - | 5 853 |
| Övrigt | 9 322 | 190 891 |
| Summa | 9 322 | 196 744 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 49 998 | 50 000 |
| Sociala kostnader | 12 089 | 13 300 |
| | 62 087 | 63 300 |

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Not 7 Avskrivningar

| | 2020 | 2019 |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 356 996 | 356 996 |
| Förbättringar | 435 333 | 435 333 |
| Markanläggning | 11 938 | 11 938 |
| Maskiner | 12 786 | 12 786 |
| Summa | 817 053 | 817 053 |

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

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

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

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

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

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

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

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

Not 15 Eventualförpliktelser

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

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

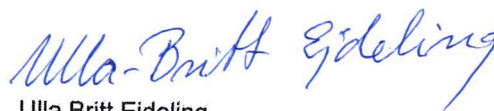
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 26 / 4 2021



Jenny Margareta Espling
Ledamot



Ulla Britt Ejdeling
Ledamot



Per Mattias Ericsson
Ledamot



Björn Anders Grönsjö
Ledamot



Helena Margareta Rotsman
Ledamot



Stina Sofia Mirjam Lindroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Börje Krafft
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wirwach

Org.nr 716421-3899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Wirwach** för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Wirwach** för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2021-05-03

Börje Krafft
Auktoriserad revisor