



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Wollmar Yx50

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit 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.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-20.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postiljonen 14	2002	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 1 955 kvm. Byggnadernas totalyta är 1955 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hanna Bertilsson	Ordförande
Charlotte Miedel	Styrelseledamot
Jessica Nilseng	Styrelseledamot
Katarina Bertilsson	Styrelseledamot
Mårten Johansson	Styrelseledamot
Jürgen Klein	Suppleant
Eduardo Grutzky	Suppleant

### Valberedning

Anna Hjort, Eva de Vries

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Petter Kindlund   Revisor   Certe Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dränering påbörjad och avslutas under 2024  
Byte av pump  
Byte av undercentral  
Ommålning och byte av kärl i soprummet
- 2022** ● Lagning av mur mot Wollmar Yxkullgatan 48
- 2021** ● Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, byte
- 2020** ● VA, stamspolning
- 2018** ● Byte av hisslinor och drivskivor i A- och B-hissen  
Ny tvättmaskin - Byte av den mindre tvättmaskinen  
Energideklaration  
Vent, OVK-besiktning
- 2017** ● Fiberinstallation - Installation av fiber till föreningens bostads- och hyresrätter  
Installation av rörelsestyrd belysning - Cykelrummet, vid matavfallskärnen och på vinden
- 2016** ● Torkskåp - Justering  
Balkongräcken smide, franska balkonger och vädringsbalkonger samt utrymningsbalkongen -  
Målning  
Rörelsestyrda lampor i entrén - Energibesparande säkerhetsåtgärd  
Lås, självlåsand - Vatten-, soprummet, undercentral  
Badrum, hyresgäster 2st - Totalrenovering
- 2014** ● Stamspolning - Stamspolning av samtliga köksstammar
- 2013-2014** ● Radonmätning
- 2013** ● Fläktbyte - Byte av fläktar för lägenheter på bottenvåning  
Stamspolning - Stamspolning av bottenvåningen
- 2012-2015** ● Takunderhåll - Installation av värmeslingor på tak

- 2012 ● Fasadkompletteringar, strykning fönsterbleck - Utfördes efter fönsterrenovering
- 2011 ● Renovering av fönster
- 2009-2010 ● Balkongrenovering
- 2008 ● Installation av säkerhetsdörrar  
Målning av trapphuset
- 2004 ● Nyinstallation hiss - Maskinbyte och Korgrenovering
- 2001 ● Omläggning av tak - Målning av tak 2004
- 1999 ● Omputsning av fasad
- 1975 ● Elstambyte  
Rörstambyte

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Relining bottenplatta  
Underhåll tak  
OVK  
Mätning av radon  
Rensing av ventkanaler

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut har tagits om avgiftshöjning med 10% från och med 2024-01-01

#### Ekonomi

Ett lån har lagts om till buden ränta 2 år.

Elstöd om ca 12000 har utbetalats.

Hyreshöjning för hyresgästerna 5 %

#### Övriga uppgifter

Skadedjursbekämpning av råttor, malar och myror.

Ett trädäck har byggts på gården.

Ett digitalt bokningssystem av tvättstugan har införts.

Föreningen har genomfört två städdagar av gemensamma utrymmen.

Hjärtstartare har inköpts och placerats nära tvättstugan.

Föreningen har skapat en grupp på facebook.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 467 936	1 458 956	1 447 070	1 439 433
Resultat efter fin. poster	-819 290	-121 737	-80 104	168 396
Soliditet (%)	86	87	87	87
Yttre fond	1 721 228	1 467 428	1 250 916	1 063 116
Taxeringsvärde	84 600 000	84 600 000	62 600 000	62 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	694	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 578	2 578	2 578	2 578
Skuldsättning per kvm totalyta	2 367	2 367	2 367	2 367
Sparande per kvm totalyta	-3	119	160	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	172	173	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	29	-
Energikostnad per kvm totalyta	264	241	224	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,71	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Resultatet för 2023 blev en förlust med 819 tkr. Föreningen har liksom alla andra drabbats av högre driftkostnader under året, och har därför beslutat att höja avgifterna till 2024.

Utöver det har årets resultat belastats med både planerat underhåll och oplanerat underhåll under året, som finansierats med egna medel. Detta är delvis underhåll som tidigare skjutits fram i tiden, på grund av pandemin.

Större framtida underhåll som överstiger föreningens likvida medlen kan behöva finansieras via lån. Föreningen har även dolda tillgångar i hyresrätter. "

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 443 986	-	-	29 443 986
Upplåtelseavgifter	4 345 187	-	-	4 345 187
Fond, yttre underhåll	1 467 428	-	253 800	1 721 228
Balanserat resultat	-2 927 402	-121 737	-253 800	-3 302 939
Årets resultat	-121 737	121 737	-819 290	-819 290
<b>Eget kapital</b>	<b>32 207 462</b>	<b>0</b>	<b>-819 290</b>	<b>31 388 172</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 049 139
Årets resultat	-819 290
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 800
<b>Totalt</b>	<b>-4 122 229</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	465 750
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 656 479</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 467 936	1 458 956
Övriga rörelseintäkter	3	12 308	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 480 244</b>	<b>1 458 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 625 598	-939 258
Övriga externa kostnader	9	-154 410	-112 129
Personalkostnader	10	-74 387	-63 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 117	-354 181
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 201 512</b>	<b>-1 469 143</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-721 268</b>	<b>-10 187</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 528	6 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 550	-118 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 022</b>	<b>-111 550</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-819 290</b>	<b>-121 737</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-819 290</b>	<b>-121 737</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17, 19	33 831 537	34 178 654
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 831 537</b>	<b>34 178 654</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 834 337</b>	<b>34 181 454</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 701	9 805
Övriga fordringar	15	2 196 950	2 640 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	13 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 204 651</b>	<b>2 663 330</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		346 159	336 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>346 159</b>	<b>336 109</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 550 810</b>	<b>2 999 439</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 385 147</b>	<b>37 180 893</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 789 173	33 789 173
Fond för yttre underhåll		1 721 228	1 467 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 510 401</b>	<b>35 256 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 302 939	-2 927 402
Årets resultat		-819 290	-121 737
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 122 229</b>	<b>-3 049 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 388 172</b>	<b>32 207 462</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 627 513	3 079 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 627 513</b>	<b>3 079 006</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 548 507
Leverantörsskulder		150 186	121 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	219 276	224 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>369 462</b>	<b>1 894 425</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 385 147</b>	<b>37 180 893</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-721 268</b>	<b>-10 187</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	347 117	354 181
	<b>-374 151</b>	<b>343 994</b>
Erhållen ränta	26 528	6 817
Erlagd ränta	-146 455	-83 907
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-494 078</b>	<b>266 904</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 302	-21 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 449	57 294
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-431 328</b>	<b>302 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-431 328</b>	<b>302 833</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 972 854</b>	<b>2 670 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 541 527</b>	<b>2 972 854</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Wollmar Yx50 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 185 900	1 185 919
Hysesintäkter bostäder	189 468	187 606
Bredband	62 496	62 496
Gemensamhetslokal	0	3 450
Övernattnings-/gästlägenhet	13 550	18 300
Pantsättningsavgift	2 625	1 208
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	9 960	0
Öres- och kronutjämning	-2	-23
<b>Summa</b>	<b>1 467 936</b>	<b>1 458 956</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 308	0
<b>Summa</b>	<b>12 308</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 972	44 922
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 348	5 804
Städning enligt avtal	37 152	35 592
Sotning	1 340	0
Hissbesiktning	4 090	3 856
Bevakning	0	12 494
Gårdkostnader	3 862	10 043
Serviceavtal	19 335	12 851
Mattvätt/Hyrmattor	4 985	4 384
Förbrukningsmaterial	19 989	2 028
<b>Summa</b>	<b>206 073</b>	<b>131 974</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 160	0
Trapphus/port/entr	1 005	833
Sophantering/återvinning	33 123	1 683
Dörrar och lås/porttele	6 785	5 256
VVS	32 296	16 255
Ventilation	13 884	1 494
Elinstallationer	10 168	3 058
Hissar	33 369	3 662
Tak	2 380	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 306	42 380
Temp. rep und eller projekt	0	56
<b>Summa</b>	<b>156 476</b>	<b>74 677</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	127 625	0
Värmeanläggning	338 125	0
<b>Summa</b>	<b>465 750</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	61 444	74 922
Uppvärmning	379 505	335 987
Vatten	75 431	60 339
Sophämtning/renhållning	76 308	65 000
Grovsopor	0	2 000
<b>Summa</b>	<b>592 688</b>	<b>538 248</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 299	76 992
Kabel-TV	9 329	8 500
Bredband	64 902	64 816
Fastighetsskatt	46 081	44 051
<b>Summa</b>	<b>204 611</b>	<b>194 359</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	513	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 688	19 688
Styrelseomkostnader	0	3 600
Fritids och trivselkostnader	4 920	2 913
Föreningskostnader	27 585	8 109
Förvaltningsarvode enl avtal	69 268	67 334
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	5 221	5 515
Konsultkostnader	15 156	0
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
<b>Summa</b>	<b>154 410</b>	<b>112 129</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	17 087	11 075
<b>Summa</b>	<b>74 387</b>	<b>63 575</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	124 409	118 220
Dröjsmålsränta	141	0
Övriga räntekostnader	0	147
<b>Summa</b>	<b>124 550</b>	<b>118 367</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 044 056	39 044 056
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 044 056</b>	<b>39 044 056</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 865 402	-4 511 221
Årets avskrivning	-347 117	-354 181
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 212 519</b>	<b>-4 865 402</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 831 537</b>	<b>34 178 654</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 255 855</i>	<i>12 255 855</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
<b>Summa</b>	<b>84 600 000</b>	<b>84 600 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 538	77 538
Inköp	0	1
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 538</b>	<b>77 538</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-77 538	-77 538
Avskrivningar	0	-1
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-77 538</b>	<b>-77 538</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	132	10
Skattefordringar	1 450	3 480
Klientmedel	0	1 582 017
Transaktionskonto	1 127 194	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 196 950</b>	<b>2 640 235</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	13 290
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>13 290</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-08-20	4,87 %	1 548 507	1 548 507
Nordea	2025-06-18	3,86 %	588 000	588 000
Nordea	2025-06-18	3,86 %	1 548 506	1 548 506
Nordea	2025-06-18	3,86 %	942 500	942 500
<b>Summa</b>			<b>4 627 513</b>	<b>4 627 513</b>
Varav kortfristig del			0	1 548 507

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 627 513 kr.

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.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	14 710	36 615
Uppl kostnad arvoden	56 600	51 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 784	16 187
Förutbet hyror/avgifter	130 182	119 822
<b>Summa</b>	<b>219 276</b>	<b>224 424</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 263 000	11 263 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Charlotte Miedel  
Styrelseledamot

---

Hanna Bertilsson  
Ordförande

---

Jessica Nilseng  
Styrelseledamot

---

Katarina Bertilsson  
Styrelseledamot

---

Mårten Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Certe Revision  
Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 15:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 11:18

DOCUMENT ID:

S1yZkocJ0

ENVELOPE ID:

SJAI1iq1A-S1yZkocJ0

DOCUMENT NAME:

Brf Wollmar Yx50, 769604-9696 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA BERTILSSON katarina.bertilsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 11:22 03.04.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/06) IP: 158.174.5.231
2. Charlotte Emelie Miedel charlotte.miedel@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 11:22 03.04.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/26) IP: 90.129.199.164
3. MÅRTEN JOHANSSON martenjoh@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 14:32 03.04.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/29) IP: 158.174.5.243
4. HANNA BERTILSSON hannabertilsson79@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:59 03.04.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/20) IP: 106.154.120.170
5. Jessica Nilseng jessica.nielseng@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 15:38 04.04.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/27) IP: 94.234.118.169
6. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	04.04.2024 15:49 04.04.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Wollmar Yx50

Org.nr 769604-9696

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wollmar Yx50 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 den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 misstag, 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 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.

Risken 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.

## 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 Brf Wollmar Yx50 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 15:48

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 11:18

DOCUMENT ID:

HkzkWys91R

ENVELOPE ID:


Hk-k-yockA-HkzkWys91R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Wollmar Yx50.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	 Signed Authenticated	04.04.2024 15:48 04.04.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed