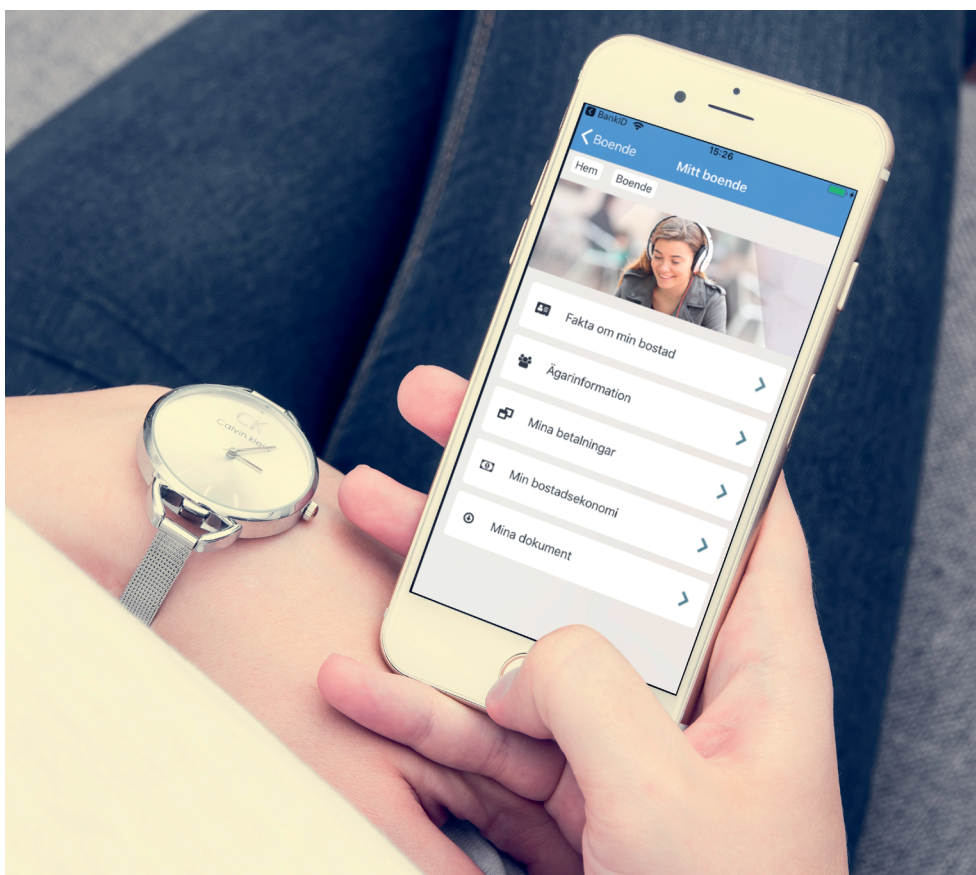




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Ulrika Gun Baskett	Ledamot
Morgan Ingemar Hedeberg	Ledamot
Emma Barbro Kersti Karlsson	Ledamot
Nils Tommy Svärd	Ledamot

Linda Katarina Andersson	Suppleant
Per Anders Ågren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Karmebäck

Ordinarie Extern

Adrian & Partners

Valberedning

Storebjörn Nielsen
Annika Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 75:3	2015	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

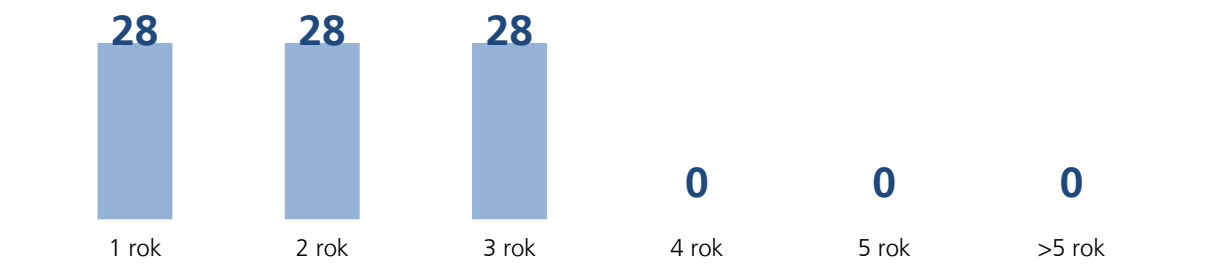
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 791 m², varav 4 676 m² utgör lägenhetsyta och 115 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	115 m ²	2019-10-01
verkstad/lagerlokal	64 m ²	2020-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Styrelserum
Cykelförråd	
Barnvagnsrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering utanför cykelrummet	2019	
Uppgradering av fastighetsel och lägenhetsel	2016	Fastighetsbyggen
Badrumsrenovering	2016 - 2017	Fastighetsbyggen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophantering	2020-2021	Framflyttat pga kompostering 1/1 2020
Hissrenovering	2020-2021	
Tak	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

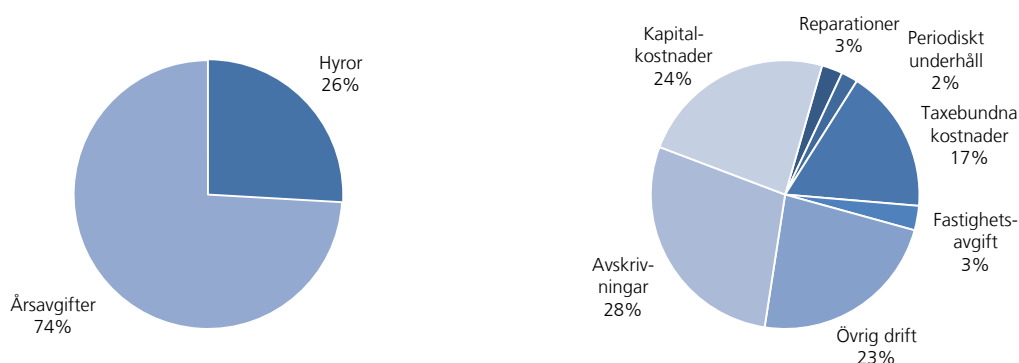
Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk & Ekonomisk Förvaltning
Bo & Son	Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel
Morgans Entreprenad	Snöröjning & halkbekämpning
Berendsen	Entrémattor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 440 976	10 548 918
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 728 172	3 736 165
Finansiella intäkter	13 326	14 116
Medlemsinsatser	0	4 183 087
Ökning av kortfristiga skulder	35 677	0
	3 777 175	7 933 368
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 186 573	2 199 500
Finansiella kostnader	1 077 112	1 070 861
Ökning av kortfristiga fordringar	7 398	32 781
Minskning av långfristiga skulder	105 106	97 089
Minskning av kortfristiga skulder	0	641 078
	3 376 189	4 041 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 841 962	14 440 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	400 986	3 892 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi utförde reparationer på stuprören

Vi har byggt en grillplats och köpt in utemöbler för denna.

Vi anordnade under våren 2019 en städdag som var uppskattad av medlemmarna.

Dräneringsarbete utfördes utanför cykelrummet för att motverka vattenläckor.

I december förberedde vi grovsoprummet för kompostering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 9 st
Nyupplåtelse under året: 67 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	731	716	690
Hyror/m ² hyresrättsyta	737	765	797	991
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 849	16 877	16 903	16 919
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	99	97	95	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	28	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	225	224	203	199
Soliditet (%)	54	54	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-811	-809	-4 443	-4 032
Nettoomsättning (tkr)	3 720	3 716	3 726	3 824

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 676 m² bostäder och 115 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 008 566	0	0	80 008 566
Upplåtelseavgifter	7 354 171	0	0	7 354 171
Fond för yttre underhåll	3 997 290	287 316	0	3 709 974
S:a bundet eget kapital	91 360 027	287 316	0	91 072 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 774 084	-287 316	-808 917	-14 677 851
Årets resultat	-811 024	-811 024	808 917	-808 917
S:a ansamlad förlust	-16 585 108	-1 098 340	0	-15 486 768
S:a eget kapital	74 774 919	-811 024	0	75 585 943

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-811 024
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 486 768
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 316
summa balanserat resultat	-16 585 108

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

92 466
-16 492 642

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 719 500	3 716 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 672	19 970
Summa rörelseintäkter		3 728 172	3 736 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 686 486	-1 684 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 082	-341 194
Personalkostnader	Not 6	-146 005	-173 349
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 288 836
Summa rörelsekostnader		-3 475 410	-3 488 336
RÖRELSERESULTAT		252 762	247 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 326	14 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 077 112	-1 070 861
Summa finansiella poster		-1 063 786	-1 056 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-811 024	-808 917
ÅRETS RESULTAT		-811 024	-808 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	123 400 751	124 689 588
Summa materiella anläggningstillgångar	123 400 751	124 689 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	123 400 751	124 689 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 161	2 161
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	9 758 478	9 363 366
Summa kortfristiga fordringar	9 760 639	9 365 527
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 237 591	5 224 319
Summa kassa och bank	5 237 591	5 224 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 998 230	14 589 846
SUMMA TILLGÅNGAR	138 398 981	139 279 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 362 737	87 362 737
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 997 290	3 709 974
Summa bundet eget kapital		91 360 027	91 072 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 774 084	-14 677 851
Årets resultat		-811 024	-808 917
Summa fritt eget kapital		-16 585 108	-15 486 768
SUMMA EGET KAPITAL		74 774 919	75 585 943
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	62 623 910	62 732 116
Summa långfristiga skulder		62 623 910	62 732 116
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	105 100	102 000
Leverantörsskulder		139 478	142 068
Skatteskulder		250 973	230 568
Övriga skulder		147 979	147 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	356 622	338 760
Summa kortfristiga skulder		1 000 152	961 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 398 981	139 279 434

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 749 489	2 723 089
Hyror bostäder	633 228	664 668
Hyror lokaler	141 085	139 359
Hyror parkering	61 640	60 600
Hyror garage	125 220	125 520
Avgift andrahandsuthyrning	8 825	2 964
Öresutjämning	13	-5
	3 719 500	3 716 195

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	3 707
Återbäring försäkringsbolag	8 672	12 130
Övriga intäkter	0	4 133
	8 672	19 970

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 961
	Fastighetsskötsel beställning	7 084	4 025
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 960
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 241
	Snöröjning/sandning	55 525	74 594
	Städning entreprenad	0	12 937
	Städning enligt beställning	0	5 000
	Mattvätt/Hyrmattor	35 876	33 298
	Hissbesiktning	6 308	6 763
	Gemensamma utrymmen	0	5 899
	Sophantering	2 913	6 814
	Gård	0	605
	Serviceavtal	22 608	15 890
	Förbrukningsmateriel	3 027	7 840
	Störningsjour och larm	0	375
		133 341	203 201
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 446
	Lokaler	5 696	0
	Sophantering/återvinning	0	5 737
	Entré/trapphus	0	2 438
	Lås	6 368	9 185
	VVS	4 366	48 525
	Elinstallationer	21 025	1 536
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 279	27 747
	Hiss	40 710	90 654
	Fasad	7 434	0
	Fönster	0	9 113
	Mark/gård/utemiljö	11 366	0
		117 244	201 381
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	92 466	0
		92 466	0
	Taxebundna kostnader		
	El	72 008	71 902
	Värme	475 656	465 098
	Vatten	139 148	129 098
	Sophämtning/renhållning	102 452	85 633
		789 264	751 731
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 579	87 471
	Tomträttsavgäld	266 624	266 624
	Kabel-TV	58 203	58 342
		419 406	412 437
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 765	116 208
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 686 486	1 684 958

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 506	3 803
	Juridiska åtgärder	3 438	27 000
	Inkassering avgift/hyra	4 675	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	13 125
	Föreningskostnader	1 156	2 638
	Fritids- och trivselkostnader	679	872
	Förvaltningsarvode	289 336	273 322
	Förvaltningsarvoden övriga	4 875	0
	Administration	4 689	7 479
	Konsultarvode	15 188	3 920
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 910
		354 082	341 194
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 226	135 800
	Sociala kostnader	29 779	37 549
		146 005	173 349
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 288 836	1 288 836
		1 288 836	1 288 836

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 883 639	128 883 639
	Utgående anskaffningsvärde	128 883 639	128 883 639
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 194 051	-2 905 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 288 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 482 888	-4 194 051
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 400 751	124 689 588
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 107 000	40 390 000
	Taxeringsvärde mark	47 665 000	31 000 000
		95 772 000	71 390 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	71 000 000
	Lokaler	1 772 000	390 000
		95 772 000	71 390 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	32 048	32 048
	Skattekonto	122 059	114 661
	Klientmedel hos SBC	9 604 371	9 216 657
		9 758 478	9 363 366
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 709 974	7 663 507
	Reservering enligt stadgar	287 316	214 170
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-4 167 703
	Vid årets slut	3 997 290	3 709 974

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	0,960 %	12 600 000	12 600 000	2021-10-11
SBAB	1,750 %	12 600 000	12 600 000	2020-09-18
SBAB	2,260 %	12 600 000	12 600 000	2022-09-19
SBAB	1,000 %	12 491 823	12 542 293	2023-10-11
SBAB	2,180 %	12 437 187	12 491 823	2024-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		62 729 010	62 834 116	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-105 100	-102 000	
		62 623 910	62 732 116	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 058 281 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	58 100	45 500
Sociala avgifter	14 600	12 583
Ränta	0	635
Avgifter och hyror	283 922	280 042
	356 622	338 760

Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Vi har infört kompostering i grovsoprummet.

Under året kommer vi att ta beslut om/när vi behöver renovera hissarna.

Beroende på hur komposteringen utfaller, kan det vara så att vi inte behöver göra någon mer ändring av sophantering under året.

Vi har 1/1 2020 bytt teknisk förvaltare till TidX.

Vi har uppdaterat lägenhetsnumren hos kommunen och skatteverket.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25 / 5 2020

Ulrika Gun Baskett
Ledamot

Morgan Ingemar Hedeberg
Ledamot

Emma Barbro Kersti Karlsson
Ledamot

Nils Tommy Svärd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020

Jonas Karmebäck
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Organisationsnummer 769629-8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Virvelvind för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Virvelvind för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 mitter 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 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 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 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 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2020-05-25

JPA Revision AB



Jonas Karneback

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 749 000	2 749 489	2 724 000
Hyror bostäder	633 000	633 228	634 000
Hyror lokaler	141 000	141 085	140 000
Hyror parkering	63 000	61 640	62 000
Hyror garage	124 000	125 220	126 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 825	0
Öresutjämning	0	13	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 672	0
	3 710 000	3 728 172	3 686 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-7 084	-29 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-5 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	0	-13 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-55 525	-35 000
Städning entreprenad	-14 000	0	0
Städning enligt beställning	-5 000	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-35 000	-35 876	-13 000
Hissbesiktning	-8 000	-6 308	-5 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Sophantering	-5 000	-2 913	-2 000
Gård	-2 000	0	0
Serviceavtal	-17 000	-22 608	-478 500
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 027	0
Störningsjour och larm	-3 000	0	-1 000
	-163 000	-133 341	-578 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-227 000	0	-96 000
Lokaler	0	-5 696	0
Lås	0	-6 368	0
VVS	0	-4 366	0
Elinstallationer	0	-21 025	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-20 279	0
Hiss	0	-40 710	0
Fasad	0	-7 434	0
Mark/gård/utemiljö	0	-11 366	0
	-227 000	-117 244	-96 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-92 466	0
	0	-92 466	0
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-72 008	-77 000
Värme	-484 000	-475 656	-476 000
Vatten	-130 000	-139 148	-135 000
Sophämtning/renhållning	-90 000	-102 452	-97 000
	-779 000	-789 264	-785 000
Övriga driftkostnader			
Försäkring	-92 000	-94 579	-87 000
Tomträttsavgäld	-267 000	-266 624	-266 000
Kabel-TV	-61 000	-58 203	-58 000
	-420 000	-419 406	-411 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 841	-134 765	-118 000
	-134 841	-134 765	-118 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-7 506	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-3 438	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 675	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-15 500	-13 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 156	-21 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-679	0
Förvaltningsarvode	-288 000	-289 336	-336 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 875	0
Administration	-9 000	-4 689	-32 000
Konsultarvode	15 000	-15 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 040	-7 000
	-311 000	-354 082	-413 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-115 000	-116 226	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-34 500	-29 779	-26 000
	-149 500	-146 005	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 289 000	-1 288 836	-1 288 000
	-1 289 000	-1 288 836	-1 288 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 473 341	-3 475 410	-3 805 500
RÖRELSERESULTAT	236 659	252 762	-119 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	13 272	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Låneräntor	-960 000	-1 077 043	-960 000
Räntekostnader skattekonto	0	-69	0
	-960 000	-1 063 786	-960 000
RESULTAT	-723 341	-811 024	-1 079 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE