



Org Nr: 769606-9611

3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Org.nr: 769606-9611

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar fastigheterna Virvelvinden 1 och Orkanen 1 i Stockholms kommun med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	89	5 834
Hyresrätter	20	1 066
Lokaler	2	105

Föreningens fastigheter är byggda 1948 med värdeår 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Lekplatsen har besiktigats, det murkna staketet runt lekplatsen har rivits då det utgjorde olycksrisk. Balkongdörrar från våning 3 och nedåt har setts över/renoverats i samtliga hus. Lokal i S12 har byggts om till lägenhet och sålts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkongdörrar	Arbete med balkongdörrar och utbyta karnar runtom, plan 3 och neråt ska göras
2021	Tvättstuga	Översyn av behov av byte av tvättmaskiner och torktumlare
2021	Källarutrymmen	Renovering av skyddsrum
2021	Källarutrymmen	Asbestsanering
2021	Källare S12	Renovering av fuktangripen källarförråd
2021	Urval av lgh:er	Radonmätning
2021	Tak, S19	Renovering
2021	Hyreslgh, S12	Ytrenovering av golv, väggar, tak samt installation av ny kyl/frys
2021	Fläkt i S19	Oljud från fläkt ska åtgärdas
2021	Samtliga hus	Termostatöversyn/värmejustering
2021	Undercentral	Utbyte av värmeanläggning, S12 och S14
2022	Hissar	Översyn av hissmaskin, behov av byte?
2024	Tvättstuga	Byte av torkskåp
2027	Hissar	Översyn av hisskorgar
2027	Fönster	Renovering av fönster, kan komma att tidigareläggas
	Hyreslägenheter	Underhåll av hyreslägenheter sker efter besiktning via föreningens fastighetstekniker, samt beslut av styrelsen - om - och i den omfattning, det får anses befogat.
2027	VVS	Stampsplning

NX



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Samtliga hus	SBA, Systematiskt brandskyddsarbete, utfört
2020	Balkongdörrar	Arbete med balkongdörrar och utbyta karmar runtom
2020	Lekplats	Tagit bort otjänligt staket
2020	Uteplats, S12	Inköp utemöbel
2018	Invändigt bygg	Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.
2018/2019	Ventilation	OVK-besiktning med uppföljande åtgärder
2018	Ventilation	Fläktar bytta i S14 och S21
2018	Balkonger	Besiktning av balkongdörrar
2017	El	Utebelysningen har förbättrats genom att all väggfast utomhusarmatur bytts ut och ett flertal nya lampor monterats.
2017	Byggnad	Stentrappor och stengolv i samtliga hus har slipats och renoverats.
2017	Utemiljö	Arborist gått igenom alla träd. Ansning av döda grenar gjordes. Lagt upp en 5-årsplan.
2015/2016	Fasad	Översyn av fasad i samtliga hus, trasiga tegelstenar ersatta.
2015/2016	Balkonger	Balkongrenovering S12 och S14 år 2015, S19 och S21 år 2016

Övriga väsentliga händelser

Den till lägenhet ombyggda lokalen i S12 såldes.

Föreningen ingick avtal om fastighetsförvaltning med JProperties.

Under 2020 har föreningen amorterat 4.250 000 kr på fastighetslånet i SBAB och därmed sänkt fastighetslånet med 14 %.

En hyresrätt har efter bokslutsdatum sålts och upplåtits som bostadsrätt.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Därutöver hade 3 medlemmar lämnat fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Barbro Jansson	Ordförande
Pia Kolmodin	Vice ordförande och ekonomiansvarig
Ineke Samson	Sekreterare
Petter Ekström	Informationsansvarig
Karolina Hedmo	Lokalansvarig
Annelie Nilsson	Ansvarig för nycklar och underhållsplan

Styrelsen har under perioden 2020-06-16 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Åsa Nordlinder	Ordförande
Ineke Samson	Vice ordförande
Pia Kolmodin	Ekonomiansvarig
Sebastian Bank	Sekreterare
Petter Ekström	Informationsansvarig
Niklas Berglund	Lokalansvarig
Annelie Nilsson	Ansvarig för nycklar och underhållsplan

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Petter Ekström, Pia Kolmodin och Ineke Samson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petter Ekström, Pia Kolmodin, Åsa Nordlinder och Ineke Samson. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Anna-Karin Johansson	Föreningsvald ordinarie
Karin Mellblom	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Valberedning

Valberedningen består av Eva Fagerstedt och Vanja Schwamberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 125 (125) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 9 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	548	540	534	530	530
Totala intäkter kr/kvm*	707	702	679	688	679
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	103	87	68	75	77
Belåning, kr/kvm	3 728	4 368	4 838	5 414	5 415
Räntekänslighet	8%	10%	11%	13%	13%
Totala driftkostnader kr/kvm*	554	472	468	470	440
Energikostnader kr/kvm	224	224	218	227	208

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 845 306	16 689 498	1 238 469	-20 248 630	-2 650 664
Reservering till fond 2020			978 000	-978 000	
Reservering till fond 2019			834 000	-834 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-615 803	615 803	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 214 137	1 214 137	
Balanserad i ny räkning				-2 650 664	2 650 664
Upplåtelse lägenheter	2 289 423	3 660 577			
Årets resultat					-2 001 508
Belopp vid årets slut	117 134 729	20 350 075	1 220 529	-22 881 354	-2 001 508

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-22 519 157
Årets resultat	-2 001 508
Reservering till underhållsfond	-978 000
Ianspråktagande av underhållsfond	615 803
Summa till stämmans förfogande	-24 882 862

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-24 882 862
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MS

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 942 883	4 896 082
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 055 340	-4 526 225
Övriga externa kostnader	Not 3	-199 993	-227 821
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-274 531	-269 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 105 510	-2 045 585
Summa rörelsekostnader		-6 635 374	-7 069 401
Rörelseresultat		-1 692 491	-2 173 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 229	24 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-318 245	-501 873
Summa finansiella poster		-309 016	-477 345
Årets resultat		-2 001 508	-2 650 664

na

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	137 081 582	137 586 093
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 495 365
		<u>137 081 582</u>	<u>139 081 458</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 081 582</u>	<u>139 081 458</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 978	3 341
Övriga fordringar	Not 9	1 023 997	631 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	252 844	237 788
		<u>1 294 819</u>	<u>872 612</u>
Kassa och bank	Not 11	4 441 322	4 331 533
Summa omsättningstillgångar		<u>5 736 141</u>	<u>5 204 145</u>
Summa tillgångar		<u>142 817 724</u>	<u>144 285 602</u>

12

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	137 484 804	131 534 804
Yttre underhållsfond	<u>1 220 529</u>	<u>1 238 469</u>
	138 705 333	132 773 273
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-22 881 354	-20 248 630
Årets resultat	<u>-2 001 508</u>	<u>-2 650 664</u>
	-24 882 862	-22 899 294
 Summa eget kapital	 <u>113 822 471</u>	 <u>109 873 979</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>17 000 000</u>	<u>30 601 391</u>
	17 000 000	30 601 391
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 351 397	49 874
Leverantörsskulder	285 165	1 016 279
Skatteskulder	340 668	324 432
Övriga skulder	Not 14 4 500	1 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>2 013 523</u>	<u>2 418 001</u>
	11 995 253	3 810 232
 Summa skulder	 <u>28 995 253</u>	 <u>34 411 623</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>142 817 724</u>	 <u>144 285 602</u>

no

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 001 508	-2 650 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 105 510	2 045 585
Kassaflöde från löpande verksamhet	104 003	-605 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 909	-7 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 116 503	1 199 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 045 409	586 885
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-105 635	-1 404 895
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-105 635	-1 404 895
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 299 868	-3 296 065
Inbetalda insatser	5 950 000	3 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 650 132	-146 065
Årets kassaflöde	499 088	-964 075
Likvida medel vid årets början	4 961 413	5 925 488
Likvida medel vid årets slut	5 460 501	4 961 413

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ns



Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,33 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,7 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Handwritten mark

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 166 938	3 066 547
Hyror	1 705 047	1 728 407
Bredband	90 547	125 710
Övriga intäkter	54 109	27 999
Bruttoomsättning	<u>5 016 641</u>	<u>4 948 663</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-73 758	-52 581
	4 942 883	4 896 082
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	306 574	270 813
Reparationer	332 292	231 519
El	151 944	164 148
Uppvärmning	1 204 191	1 208 846
Vatten	215 690	198 162
Sophämtning	152 294	138 486
Fastighetsförsäkring	95 152	86 934
Kabel-TV och bredband	89 837	84 427
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 142	167 526
Förvaltningsarvoden	208 810	243 469
Tomträttsavgäld	489 300	489 300
Övriga driftkostnader	20 312	28 458
Planerat underhåll	615 803	1 214 137
	<u>4 055 340</u>	<u>4 526 225</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 179	112 963
Administrationskostnader	38 592	36 845
Extern revision	20 625	20 625
Konsultkostnader	95 519	50 508
Medlemsavgifter	17 079	6 880
	<u>199 993</u>	<u>227 821</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	188 902	182 229
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Sociala avgifter	64 066	63 163
Övriga personalkostnader	6 563	9 378
	<u>274 531</u>	<u>269 770</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	729	445
Övriga ränteintäkter	8 500	24 083
	<u>9 229</u>	<u>24 528</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	312 817	498 129
Övriga räntekostnader	5 428	3 744
	<u>318 245</u>	<u>501 873</u>

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	152 013 771	152 013 771
Årets investeringar	1 601 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 614 771	152 013 771
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 427 678	-12 382 093
Årets avskrivningar	-2 105 510	-2 045 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 533 189	-14 427 678
Utgående redovisat värde	137 081 582	137 586 093
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 800 000	80 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 433 000	1 433 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 600 000	84 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	448 000	448 000
Summa taxeringsvärde	167 281 000	167 281 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 495 365	90 470
Årets investeringar	102 635	1 404 895
Justering omklassificering 2018	3 000	0
Omklassificering till byggnad	-1 601 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 495 365
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 818	1 602
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 019 179	629 881
	1 023 997	631 483
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	252 844	237 788
	252 844	237 788
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 834	413
SBAB	4 439 488	4 331 120
	4 441 322	4 331 533

**Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19531392	1,25%	2021-11-10	9 351 397	53 981
SBAB	19531406	1,08%	2022-12-06	10 000 000	0
SBAB	19531422	0,85%	2023-08-15	7 000 000	0
				<u>26 351 397</u>	<u>53 981</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				26 081 492
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 000 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			65 000 000	65 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			9 351 397	49 874
				<u>9 351 397</u>	<u>49 874</u>
Not 14	Övriga skulder				
	Källskatt			4 500	0
	Övriga kortfristiga skulder			0	1 646
				<u>4 500</u>	<u>1 646</u>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			0	7 254
	Förutbetalda hyror och avgifter			417 827	419 569
	Övriga upplupna kostnader			1 595 696	1 991 178
				<u>2 013 523</u>	<u>2 418 001</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

W



Org Nr: 769606-9611

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 5/4-2021


Annelie Nilsson


Sebastian Bank


Ineke Samson


Niklas Berglund


Petter Ekström


Pia Kolmodin


Asa Nordlinder

Vår revisionsberättelse har 2021-04-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anna-Karin Johansson

Karin Mellblom


Joakim Häm

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Virvelvinden, org.nr. 769606-9611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Anna-Karin Johansson
Av föreningen vald revisor

.....
Karin Mellblom
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Virvelvinden, org.nr:769606-9611

Vi har arbetat för att bidra med gott omdöme och tämligen god kunskap om föreningen och dess skötsel, då vi granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Virvelvinden år 2020. Vi har granskat väsentliga beslut och åtgärder i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar, vilket enligt vår bedömning ej skett. Vårt mål har också varit att uppnå en rimlig grad av säkerhet om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat.

Kommentar till revisionsberättelsen. Vi har efterfrågat tydligare protokoll med mer information och mindre "intern ton" i formuleringarna och bett om några förtydliganden, vilket vi också har fått. Vi har noterat framför allt att protokollen efter årsstämman 2020 uppfyller våra förväntningar och bidrar till en bättre förståelse när man som utomstående granskar styrelseprotokollen.



Anna-Karin Johansson och Karin Mellblom
lekmanne revisorer