

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Org.nr: 769606-9611

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31 



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden med säte i STOCKHOLM org.nr. 769606-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2001.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orkanen 1		1948
Virvelvinden 1		1948
Totalt 2 objekt		

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM ORKANEN 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028. Fastigheten STOCKHOLM VIRVELVINDEN 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5886
19	lägenheter (hyresrätt)	1014
2	lokaler (hyresrätt)	105
Totalt 111 objekt		7005

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Nordlinder	Ordförande	2020-07-02	
Pia Kolmodin	Ledamot	2019-06-13	
Annelie Nilsson	Ledamot	2013-05-21	
Ineke Samson	Ledamot	2015-06-14	2021-05-19
Niklas Berglund	Ledamot	2020-07-02	
Anna Reimby	Ledamot	2021-05-19	
Sebastian Bank	Ledamot	2020-07-02	2021-05-19
Sofie Jonsson	Ledamot	2021-05-19	
Petter Ekström	Ledamot	2019-06-13	2021-05-19
Karin Mellblom	Ledamot	2021-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Berglund, Pia Kolmodin, Annelie Nilsson och Åsa Nordlinder. Anna Reimby, som valdes på två år 2021, har beslutat att avgå vid stämman 2022.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pia Kolmodin, Åsa Nordlinder, Ineke Samson, Anna Reimby, Sofie Jonsson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ursula Skoglund vald av föreningen, Vanja Schwamberg vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Valberedningen har varit Maria Gummesson och Sofia Kantola (vid årsskiftet flyttade Maria Gummesson och i hennes ställe valdes vid extrastämma 2022-01-12 Karolina Hedmo).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. På stämman deltog 26 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-14.

e

2021

- Asbestsanering av källarutrymmen S21 och S19
- Balkongsbesiktning
- Brandskyddskontroll
- Fasadbesiktning
- Radonmätning
- Utbyte av undercentraler i S12 och S14
- Utbyte av termostater och injustering av värme i samtliga hus
- Omläggning av yttertak S19
- Guide med info om hur man som boende kan minska sin miljöpåverkan "Lätt att göra rätt" färdigställd
- Åtgärder skyddsrum utifrån besiktning av MSB, utförda
- Policydokument kring ombyggnationer framtaget
- Oljud från ventilationen S19 åtgärdat
- Översyn av utemiljön inleds
- Inköp av utemöbler till uteplatser utanför S21, mellan S12 och S14, samt bakom S12
- Inköp av blomlådor
- Besiktning av takfönster

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Ny tvättstuga Åtgärd av mark som sjunkit utanför Simrishamnsvägen 21 port
2010	Byggnation av återvinningskyl Renovering av hissar Byte av backventiler i dusch/badrumskran Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter/lokaler/barnvagnsrum Anticimex besiktning av badrum och kök Plattläggning och utjämning av marken utanför S12 Lagning av granittrappa ner till S12 Omläggning och utökning av marktegllet vid uteplats S19 Ny klätterställning till lekplatsen samt byte av sand till dämpande sand
2011	Slutförande av installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter/lokaler/barnvagnsrum Målning och underhåll av trapphus, nya anslagstavlor och namnskyltar på dörr De gamla originaldörrarna till portarna byttes ut till nya Installation av kodlås, port och källardörrar Kanalrengöring med följande OVK besiktning Stamspolning Renovering av Simrishamnsvägen 14, styrelserum samt övernattningsrum samt gemensamhetslokal S21 (kvarteretslokalen Orkanen) Markdränering runt Simrishamnsvägen 21
2012	Kvarteretslokal och uthyrningslägenhet färdigställs och invigs 16 mars Besiktning av balkonger Byte av expansionskärl i undercentralerna Uppgrävning och dränering runt S21 som påbörjats 2011 avslutas Sandlåda på lekplatsen Målning av ledstänger (stadsdelsförvaltningen målas på uppmaning av föreningen även ledstänger utmed gångväg)

- Insamling av matavfall i återvinningsskjulet
Webbsida lanserats
- 2013 Tillsyn och åtgärder gjorda på de balkonger som har varit värst tilltygade
Samtliga glas i portarna byte till termoisolerande glas
Takfläktar (ventilationsfläktar) genomgångna
Ny dörr till återvinningsskjulet
Tvättstugebokning via internet infört, samt nattöppen tvättstuga
Anticimex inspektion
Termografering av hus
- 2014 Genomgång och översyn av tak samt lås på takfönster.
Låskåpor monteras över låskolv på samtliga lgh ytterdörrar.
Informationspärm tas fram och distribueras till samtliga boende.
Brytleck monteras på portarna.
- 2015 Balkongrenovering påbörjas och färdigställs i fastighet nr 12 och 14.
Nya föreningsstadgar fastställs vid en extrastämma 4/10 2015
Låsknapp för att öppna portar installeras
- 2016 Balkongrenovering färdigställs i fastighet nr 19 och 21. Samtliga balkonger i föreningens fyra hus avlägsnas och ersätts med nya betongplattor och nya högre räcken enligt nuvarande säkerhetsföreskrifter. Armeringen i balkongplattorna förstärks.
Översyn av fasader i samtliga hus och trasiga tegelstenar ersätts.
Balkongerna besiktas och godkänns av Stockholm Stad 29/6-16.
Stentrappan utanför S 21 renoveras.
De gamla trästegarna i samtliga vindsutrymmen byts ut mot nya i aluminium.
Informationspärmen läggs ut elektroniskt på Virvelvindens hemsida.
Processen med förbättring av föreningens utemiljö påbörjas.
Offerter gällande utebelysning och nedgrävning av sopor tas in.
- 2017 Stentrappor och stengolv i samtliga trapphus slipas och renoveras.
Utebelysningen förbättras genom att all väggfast utomhusarmatur byts ut och ett flertal nya lampor monteras.
Ventilationsfläkten i S14 byts ut.
Träinventering av Arborist
- 2018 Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.
OVK besiktning
Fläkten i S21 byts (fläkten i S14 byttes 2017).
Besiktning av balkongdörrar
Utredning kring ev. nedgrävning av avfallsbehållare.
Uppdatering av föreningsstadgarna
Utbildning i Hjärt-och lungräddning, Hjärtstartare uppsatt i entré S14.
Källardörrar ommålas i samband med klottersanering
- 2019 OVK ombesiktning med uppföljande åtgärder
Stamspolning genomförd i samtliga hus
Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19.
Fläktar S12 och S19 utbyta
Utvändig trapp vid Simrishamnsvägen 14 har lagts om
Parkarbete utanför S21 utfört
Besiktning av källarutrymmen utfört
Balkongdörrar på våningsplan 4-6 i alla fyra huskroppar har åtgärdats.
Målning av trapphus utfört 2019/2020. Besiktat och klart.
- 2020 SBA, Systematiskt brandskyddsarbete i samtliga hus utfört
Arbete med balkongdörrar och utbytta karmar runtom plan 3 och neråt har åtgärdats
Otjänligt staket runt lekplatsen borttaget
Inköp av utemöbel till uteplatsen invid S12 (backen ner mot Halmstadsvägen)
Besiktning av yttertaken i samtliga hus

Energideklaration utförd
Tidigare ombyggd kontorslokal till lägenhet S12 såldes
Besiktning av skyddsrum (MSB)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering takfönster Asbestsanering källarutrymmen S12 och S14 Fasadrenovering Nödbelysning i alla hus Radonsanering Översyn av tvättstugan inleds
2023	Renovering av källarplan Stamspolning Översyn av hissar ev. byte av hisslinor och hissar Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
2024	Renovering av vindar Omläggning av yttertak S14 Omläggning av yttertak S12 OVK-besiktning
2025	Omläggning av yttertak S21
2027	Fönsterrenovering (kan komma att tidigareläggas) Stamspolning Hisskorgar, byte inredning, mm

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade 128 (125) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020).

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	85	103	87	68	75
Skuldsättning, kr/kvm	3 328	3 728	4 368	4 838	5 414
Räntekänslighet, %	7	8	10	11	13
Energikostnad, kr/kvm	235	224	224	218	227
Driftskostnad, kr/kvm	604	554	472	468	470
Årsavgifter, kr/kvm	563	548	540	534	530
Totala intäkter, kr/kvm	728	707	702	679	688
Nettoomsättning, tkr	5 090	4 943	4 896	4 730	4 793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 090	-2 002	-2 651	-1 844	-2 464
Soliditet, %	82	80	76	75	73



Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 134 729	0	2 255 059	119 389 788
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 350 075	0	2 124 618	22 474 693
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 220 529	0	-1 211 101	9 428
S:a bundet eget kapital, kr	138 705 333	0	3 168 576	141 873 909
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-22 881 354	-2 001 508	1 211 101	-23 671 761
Årets resultat, kr	-2 001 508	2 001 508	-5 089 568	-5 089 568
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 882 862	0	-3 878 467	-28 761 329
S:a eget kapital, kr	113 822 471	0	-709 891	113 112 580

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 561 101 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-24 882 862
Årets resultat, kr	-5 089 568
Reservation till underhållsfond, kr	-2 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 561 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-28 761 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-28 761 329

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 089 778	4 942 883
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 386 182	-4 055 340
Övriga externa kostnader	Not 3	-125 793	-199 993
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-279 312	-274 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 125 485	-2 105 510
Summa rörelsekostnader		-9 916 773	-6 635 374
Rörelseresultat		-4 826 994	-1 692 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 241	9 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-275 815	-318 245
Summa finansiella poster		-262 574	-309 016
Årets resultat		-5 089 568	-2 001 508



Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	134 956 097	137 081 582
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	0
		<u>134 956 097</u>	<u>137 081 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 956 097</u>	<u>137 081 582</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		150	17 978
Övriga fordringar	Not 9	1 210 391	1 023 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	134 002	252 844
		<u>1 344 543</u>	<u>1 294 819</u>
Kassa och bank	Not 11	1 454 727	4 441 322
Summa omsättningstillgångar		<u>2 799 270</u>	<u>5 736 141</u>
Summa tillgångar		<u>137 755 367</u>	<u>142 817 724</u>

e

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 864 481	137 484 804
Yttre underhållsfond	9 428	1 220 529
	<u>141 873 909</u>	<u>138 705 333</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-23 671 761	-22 881 354
Årets resultat	-5 089 568	-2 001 508
	<u>-28 761 329</u>	<u>-24 882 862</u>
Summa eget kapital	<u>113 112 580</u>	<u>113 822 471</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 000 000	17 000 000
	<u>7 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 16 311 314	9 351 397
Leverantörsskulder	188 550	285 165
Skatteskulder	349 524	340 668
Övriga skulder	Not 14 0	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 793 399	2 013 523
	<u>17 642 787</u>	<u>11 995 253</u>
Summa skulder	<u>24 642 787</u>	<u>28 995 253</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>137 755 367</u>	<u>142 817 724</u>

e

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 089 568	-2 001 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 125 485	2 105 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 964 083	104 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	136 872	-32 909
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 312 383	-1 116 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 139 593	-1 045 409
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-105 635
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-105 635
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 040 083	-4 299 868
Inbetalda insatser	4 379 677	5 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 339 594	1 650 132
Årets kassaflöde	-2 799 999	499 088
Likvida medel vid årets början	5 460 501	4 961 413
Likvida medel vid årets slut	2 660 502	5 460 501

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



Bostadsrättsföreningen Virvelvinden**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 1,3 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-25 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

e

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 312 448	3 166 938
Hyrer	1 669 508	1 705 047
Bredband	93 060	90 547
Övriga intäkter	183 022	54 109
Bruttoomsättning	5 258 038	5 016 641
Avgifts- och hyresbortfall	-168 260	-73 758
	5 089 778	4 942 883
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	355 282	306 574
Reparationer	430 318	332 292
El	151 967	151 944
Uppvärmning	1 256 649	1 204 191
Vatten	236 725	215 690
Sophämtning	162 443	152 294
Fastighetsförsäkring	99 799	95 152
Kabel-TV och bredband	151 031	89 837
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	176 382	173 142
Förvaltningsarvoden	240 333	208 810
Tomträttsavgäld	518 100	489 300
Övriga driftkostnader	46 051	20 312
Planerat underhåll	3 561 101	615 803
	7 386 182	4 055 340
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 058	28 179
Administrationskostnader	44 730	38 592
Extern revision	20 875	20 625
Konsultkostnader	39 800	95 519
Medlemsavgifter	4 330	17 079
	125 793	199 993
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	194 400	188 902
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Sociala avgifter	65 793	64 066
Övriga personalkostnader	4 119	6 563
	279 312	274 531
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	997	729
Övriga ränteintäkter	12 244	8 500
	13 241	9 229
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	273 465	312 817
Övriga räntekostnader	2 350	5 428
	275 815	318 245

e

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 614 771	152 013 771
Årets investeringar	0	1 601 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 614 771	153 614 771
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 533 189	-14 427 678
Årets avskrivningar	-2 125 485	-2 105 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 658 674	-16 533 189
Utgående redovisat värde	134 956 097	137 081 582
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	0	1 495 365
Årets investeringar	0	102 635
Justering omklassificering 2018	0	3 000
Omklassificering till byggnad	0	-1 601 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 616	4 818
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 205 775	1 019 179
	1 210 391	1 023 997
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	134 002	252 844
	134 002	252 844
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 202	1 834
SBAB	1 451 525	4 439 488
	1 454 727	4 441 322

e

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Noter					2021-12-31	2020-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	19531392	0,65%	2022-11-03	6 311 314	37 028
	SBAB	19531406	1,08%	2022-12-06	10 000 000	0
	SBAB	19531422	0,85%	2023-08-15	7 000 000	0
					23 311 314	37 028
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 126 174
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 000 000
	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				16 311 314	9 351 397
					16 311 314	9 351 397
Not 14	Övriga skulder					
	Källskatt				0	4 500
					0	4 500
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				431 178	417 827
	Övriga upplupna kostnader				362 221	1 595 696
					793 399	2 013 523

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

e

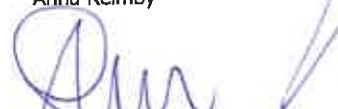
Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Noter

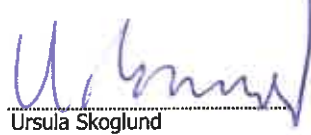
2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den 8/5 2022


Åsa Nordlinder
Annelie Nilsson
Anna Reimby
Niklas Berglund
Pia Kolmodin
Sofie Jonsson
Karin Melldin

Vår revisionsberättelse har 9 - 5 - 22 lämnats beträffande denna årsredovisning


Vanja Schwamberg
Av föreningen vald revisor
Ursula Skoglund
Av föreningen vald revisor
Adnin Ali
Av HSB Riksförbund förordnad revis

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 2021.

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 2021 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. Revisoremas 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2021 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.

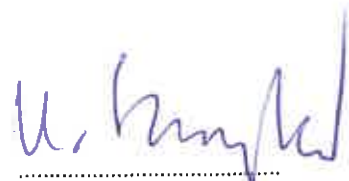
Stockholm den 8 / 5 2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Vanja Schwamberg
Av föreningen vald revisor



Ursula Skoglund
Av föreningen vald revisor