



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

## **Dagordning Brf Virvelvindens ordinarie föreningsstämma**

2025-05-12 kl 18.00 i föreningslokalen Orkanen (baksidan av s21)

17.45-18 Registrering, utdelning av röstkort.

### **Dagordning**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för styrelsens ledamöter
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden  
Motion - Frigörande av utrymme i barnvagnsrum
24. Föreningsstämmans avslutande



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden med säte i STOCKHOLM org.nr. 769606-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet      | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Orkanen 1      | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2028-01-01      | 1946                 |
| Virvelvinden 1 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2028-01-01      | 1946                 |

**Totalt 2  
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3                        | p-platser                             | 0                        |
| 98                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 048                    |
| 13                       | lägenheter (hyresrätt)                | 1 014                    |
| 3                        | lokaler (hyresrätt)                   | 119                      |
| <b>Totalt 117 objekt</b> |                                       | <b>7 181</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 4 st 1 rok, 55 st 2 rok, 42 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Allan Jarletun      | Ordförande | 2024-07-17 |            |
| Sofie Jonsson       | Ordförande | 2023-06-19 | 2024-07-17 |
| Karin Rickard       | Ledamot    | 2024-07-17 |            |
| Pia Kolmodin        | Ledamot    | 2019-06-13 |            |
| Christer Engström   | Ledamot    | 2023-06-19 |            |
| Hans Lindström      | Ledamot    | 2022-06-17 |            |
| Richard Linde       | Ledamot    | 2023-06-19 |            |
| Hampus Byström      | Ledamot    | 2024-07-17 |            |
| Johan Belin         | Suppleant  | 2023-06-19 |            |
| Lee Fowler          | Suppleant  | 2024-07-17 |            |
| Kilian Sand Backman | Suppleant  | 2023-06-19 | 2024-07-17 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rickard Linde, Hampus Byström, Pia Kolmodin, Christer Engström, Johan Belin och Lee Fowler.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Kolmodin, Allan Jarletun och Hans Lindström.

Revisorer har varit: Aisha Hassan och Hans Wrådhe vald av föreningen, samt revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Stenlund (sammankallande), Mats Björnsson och Ursula Skoglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar och 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 3% per 2024-01-01 och inför år 2025 har årsavgiften höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-11.

Takreovering startade i hus 21, fortsätter under 2025

Hissreovering startade i slutet av 2024 och beräknat slutförande Q1 2026

Lekparken färdiställdes



Tvättstugan ytrenoverades inomhus och utomhus

Påbörjade analys och offertförfrågningar för att åtgärda fläktsystemen.

Föreningen har upplåtit en ny bostadsrätt under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2009

Ny tvättstuga

Åtgärd av mark som sjunkit utanför S21

2010

Byggnation av återvinningsskjul

Renovering av hissar

Byte av backventiler i dusch/badrumskran

Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen

Anticimex-besiktning av badrum och kök

Plattläggning och utjämning av marken utanför S12

Lagning av granittrappa ner till S12

Omläggning och utökning av marktegel vid S19

Ny klätterställning till lekplatsen samt byte av sand

2011

Målning och underhåll av trapphus

De gamla originaldörrarna till portarna byts ut till nya

Installation av kodlås

Kanalrengöring med följande OVK besiktning

Stamspolning

Renovering av styrelserum, övernattningsrum och gemensamhetslokal

Markdränering runt S21

2012

Besiktning av balkonger

Byte av expansionskärl i undercentralerna

Sandlåda på lekplatsen

Målning av ledstänger

Insamling av matavfall i återvinningsskjulet

Webbsida lanseras

2013

Samtliga glas i portarna byte till termoisolerande glas

Takfläktar (ventilationsfläktar) genomgångna

Ny dörr till återvinningsskjulet

Tvättstugebokning via internet infört, samt nattöppen tvättstuga

Anticimex-besiktning av badrum och kök

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.  
Brytbleck monteras på portarna

## 2015

Balkongrenovering färdigställs i fastighet 12 och 14  
Nya föreningsstadgar fastställs vid extrastämma  
Låsknapp för att öppna portar installeras

## 2016

Balkongrenovering färdigställs i S19 och S21. Samtliga balkonger avlägsnas och ersätts med nya betongplattor samt räcken enligt nuvarande säkerhetsföreskrifter  
Översyn av fasader i samtliga hus; trasiga tegelstenar ersätts  
Stentrappan utanför S 21 renoveras  
De gamla trästegarna i samtliga vindsutrymmen byts ut mot aluminiumstegar  
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  
Trädinventering av arborist  
2018 Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.  
OVK-besiktning  
Ventilationsfläkten i S21 byts  
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 genomförs  
Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19.  
Fläktar S12 och S19 utbytta  
Utvändig trapp vid S14 läggs om  
Parkarbete utanför S21 utförs  
Besiktning av källarutrymmen  
Balkongdörrar på våningsplan 4-6 renoveras  
Målning av trapphus utfört 2019/2020. Besiktat och klart

## 2020

SBA, Systematiskt brandskyddsarbete i samtliga hus utfört  
Balkongdörrar plan 3 och neråt åtgärdas  
Otjänligt staket runt lekplatsen tas bort  
Besiktning av yttertak i samtliga hus  
Energideklaration utförs  
Tidigare kontorslokal S12 säljs som lgh  
Besiktning av skyddsrum (MSB)

## 2021

Asbestsanering av källarutrymmen S21 och S19  
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  
Åtgärder skyddsrum  
Dokument kring ombyggnationer framtaget  
Oljud från ventilation S19 åtgärdat  
Översyn av utemiljön  
Inköp av utemöbler till uteplatser samt blomlådor  
Besiktning av takfönster

## 2022

Asbestsanering källarutrymmen S12 och S14  
Fasadrenovering etapp 1 (hörn, stuprör etc)  
Nödbelysning installeras i alla hus  
Utemiljöarbete påbörjas  
Radonsanering  
Översyn av tvättstugan  
Översyn av låssystem  
OVK-besiktning

## 2023

OVK-åtgärder  
Anticimex-besiktning av badrum och kök  
Ytrenoivering av övernattningslägenheten  
Stamspolning  
Översyn av hissar  
Fortsatt utemiljöarbete  
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp  
Bytesrum iordningsställt i S21  
Brytskydd förbättrade på samtliga cykelrum samt elcentral och tvättstuga  
Brandsäkrade rökgångarna i de lägenheter med eldstad.

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

## 2024

Omläggning av yttertak S21  
Byte av takfönster S21  
Ytrenoivering av övernattningslägenheten i S14  
Utemiljöarbete fortsätter  
OVK genomförd och godkänd

## 2025

Omläggning av yttertak S14 och S12  
Byte av takfönster S12, S14, S19

Översyn av hissar och byte av styrsystem och hisslinor  
Översyn av åtgärder för fläktsystem

2026

Byte av inredning hiss

2027

Stamspolning

2028

Underhåll av tegelfogar

Värmeledningar

2029

Mindre förbättringar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 28     | -10    | 78     | 85     | 103    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 114  | 1 114  | 2 127  | 3 328  | 3 728  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 133  | 1 133  | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 2      | 4      | 7      | 8      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 291    | 292    | 233    | 235    | 224    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 579    | 547    | 581    | 563    | 548    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 77     | 74     | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 738    | 724    | 719    | 728    | 707    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 287  | 5 167  | 5 037  | 5 090  | 4 943  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -4 056 | -4 741 | -5 445 | -5 090 | -2 002 |
| Soliditet, %                           | 93     | 93     | 88     | 82     | 80     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 365 225 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 28 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 10 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 126 455 640                | 0                                                                      | 1 383 103                 | 127 838 743                |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 36 580 178                 | 0                                                                      | 1 006 897                 | 37 587 075                 |
| Underhållsfond, kr                    | 34 582                     | 0                                                                      | -34 582                   | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>163 070 400</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>2 355 418</b>          | <b>165 425 818</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -34 231 775                | -4 740 969                                                             | 34 582                    | -38 938 162                |
| Årets resultat, kr                    | -4 740 969                 | 4 740 969                                                              | -4 055 910                | -4 055 910                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-38 972 744</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-4 021 328</b>         | <b>-42 994 072</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>124 097 656</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 665 910</b>         | <b>122 431 746</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 021 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 055 582 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 | -38 972 744        |
| Årets resultat, kr                                  | -4 055 910         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 021 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 2 055 582          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-42 994 072</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-42 994 072</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 287 473                | 5 166 750                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 14 200                   | 30 677                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 301 673</b>         | <b>5 197 427</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 364 181               | -6 873 869               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -278 023                 | -352 877                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -327 499                 | -307 414                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 125 485               | -2 125 485               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-9 095 188</b>        | <b>-9 659 646</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-3 793 515</b>        | <b>-4 462 219</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 52 431                   | 99 340                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -314 826                 | -378 091                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-262 395</b>          | <b>-278 751</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-4 055 910</b>        | <b>-4 740 969</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-4 055 910</b>        | <b>-4 740 969</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-4 055 910</b>        | <b>-4 740 969</b>        |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |       |             |             |
|----------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |       |             |             |
| Byggnader och mark                     | Not 9 | 128 579 641 | 130 705 126 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 128 579 641 | 130 705 126 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 128 579 641 | 130 705 126 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |           |         |
|----------------------------------------------|--------|-----------|---------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |           |         |
| Kundfordringar                               | Not 10 | 0         | 1 313   |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 1 737 195 | 530 513 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 214 166   | 70 406  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 951 360 | 602 232 |

|                             |        |           |           |
|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kassa och bank              |        |           |           |
| Kassa och bank              | Not 13 | 1 463 056 | 2 312 054 |
| Summa Kassa och bank        |        | 1 463 056 | 2 312 054 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 3 414 417 | 2 914 286 |

|                  |  |             |             |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Tillgångar |  | 131 994 058 | 133 619 412 |
|------------------|--|-------------|-------------|

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                           |        |             |             |
|---------------------------|--------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | Not 14 | 165 425 818 | 163 035 818 |
| Fond för yttre underhåll  |        | 0           | 34 582      |
| Summa Bundet eget kapital |        | 165 425 818 | 163 070 400 |

#### Ansamlad förlust

|                        |  |             |             |
|------------------------|--|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    |  | -38 938 162 | -34 231 775 |
| Årets resultat         |  | -4 055 910  | -4 740 969  |
| Summa Ansamlad förlust |  | -42 994 072 | -38 972 744 |

|                    |  |             |             |
|--------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital |  | 122 431 746 | 124 097 656 |
|--------------------|--|-------------|-------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |   |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 8 000 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 8 000 000 | 0 |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 0         | 8 000 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 425 293   | 402 328   |
| Skatteskulder                                   | Not 16 | 372 111   | 358 423   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 17 | 16 751    | 15 316    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18 | 748 157   | 745 690   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 1 562 312 | 9 521 757 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 9 562 312 | 9 521 757 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 131 994 058 | 133 619 412 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | -3 793 515               | -4 462 219               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 2 125 485                | 2 125 485                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 2 125 485                | 2 125 485                |
| Erhållen ränta                                                               | 52 431                   | 99 340                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -314 826                 | -378 091                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 930 425               | -2 615 484               |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | -134 906                 | 85 978                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 40 555                   | -342 218                 |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -94 350                  | -256 240                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -2 024 775               | -2 871 724               |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                 | 2 390 000                | 8 260 000                |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | 0                        | -7 000 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 2 390 000                | 1 260 000                |
| Årets kassaflöde                                                             | 365 225                  | -1 611 724               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 790 345                | 4 402 069                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 155 570                | 2 790 345                |



föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01       | 2023-01-01       |
|-------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                  |                  |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 4 013 392        | 3 860 530        |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 72 291           | 0                |
|       | Hyror bostäder                              | 1 207 122        | 1 172 104        |
|       | Hyror lokaler                               | 105 516          | 101 772          |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 7 632            | 7 632            |
|       | Hyror informationsöverföring                | 16 200           | 90 452           |
|       | Övriga primära intäkter                     | 71 708           | 49 983           |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>5 493 861</b> | <b>5 282 473</b> |
|       | Avgiftsbortfall                             | 0                | -71 335          |
|       | Hysesbortfall                               | -206 388         | -44 388          |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-206 388</b>  | <b>-115 723</b>  |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>5 287 473</b> | <b>5 166 750</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01    | 2023-01-01    |
|-------|-------------------------------------|---------------|---------------|
|       |                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |               |               |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 14 200        | 30 677        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>14 200</b> | <b>30 677</b> |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -378 530                 | -262 393                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -42 157                  | -50 242                  |
|       | Reparationer                                    | -409 255                 | -663 046                 |
|       | Planerat underhåll                              | -2 135 004               | -2 571 418               |
|       | Försäkringsskador                               | -7 084                   | -3 946                   |
|       | El                                              | -155 987                 | -206 798                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 574 024               | -1 396 554               |
|       | Vatten                                          | -358 013                 | -278 009                 |
|       | Sophämtning                                     | -273 533                 | -230 148                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -110 967                 | -106 217                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -131 095                 | -148 840                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -189 879                 | -183 751                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -192 899                 | -189 682                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -395 775                 | -582 825                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -9 979                   | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-6 364 181</b>        | <b>-6 873 869</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -800                     | -812                     |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -43 260                  | -40 740                  |
|       | Administrationskostnader                        | -55 246                  | -39 544                  |
|       | Extern revision                                 | -24 500                  | -26 250                  |
|       | Konsultkostnader                                | -31 346                  | -51 460                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -7 330                   | -7 330                   |
|       | Föreningsverksamhet                             | -22 390                  | -17 687                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -93 152                  | -169 055                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-278 023</b>          | <b>-352 877</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -8 000                   | -6 000                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -241 200                 | -222 000                 |
|       | Sociala avgifter                                | -78 299                  | -70 789                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | 0                        | -8 625                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-327 499</b>          | <b>-307 414</b>          |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 748                      | 1 204                    |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 51 682                   | 98 136                   |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>52 431</b>            | <b>99 340</b>            |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -306 678                 | -374 289                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -8 148                   | -3 802                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-314 826</b>          | <b>-378 091</b>          |
| Not 9  | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 153 614 771              | 153 614 771              |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>153 614 771</b>       | <b>153 614 771</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -22 909 644              | -20 784 159              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -2 125 485               | -2 125 485               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-25 035 130</b>       | <b>-22 909 644</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>128 579 641</b>       | <b>130 705 127</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 90 200 000               | 90 200 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 748 000                  | 748 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 130 000 000              | 130 000 000              |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 314 000                  | 314 000                  |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>221 262 000</b>       | <b>221 262 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 65 000 000               | 65 000 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>65 000 000</b>        | <b>65 000 000</b>        |
| Not 10 | Kundfordringar                                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                         |                          |                          |
|        | Kundfordringar                                                | 0                        | 1 313                    |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                                   | <b>0</b>                 | <b>1 313</b>             |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 692 514

478 291

Övriga fordringar

44 681

52 222

*Summa Övriga fordringar***1 737 195****530 513**

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

214 166

70 406

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***214 166****70 406**

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Kassa

482

420

Bankkonto 3

1 462 574

2 311 634

*Summa Kassa och bank***1 463 056****2 312 054**

|        |                 |            |            |
|--------|-----------------|------------|------------|
| Not 14 | Medlemsinsatser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------|------------|------------|

*Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser

127 838 743

126 455 640

Upplåtelseavgifter

37 587 075

36 580 178

*Summa Medlemsinsatser***165 425 818****163 035 818**

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års  
amortering*

SBAB

2,84%

2026-11-09

8 000 000

0

**8 000 000****0**

Långfristig del

8 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,84%

Finns swap-avtal

Nej

| Not 16 | Skatteskulder                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Skatteskulder</i>                                      |                |                |
|        | Skatteskulder                                             | 372 111        | 358 423        |
|        | <i>Summa Skatteskulder</i>                                | <b>372 111</b> | <b>358 423</b> |
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 16 751         | 15 316         |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>16 751</b>  | <b>15 316</b>  |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 422 298        | 411 974        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 325 859        | 333 716        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>748 157</b> | <b>745 690</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALLAN JARLETUN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:04:09



**HANS LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 08:54:09



**RICHARD LINDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 07:54:32



**CHRISTER ENGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:51:45



**PIA KOLMODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:59:23



**HAMPUS BYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:51:06



**KARIN RICKARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 10:12:48



**HANS WRÅDHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:08:28



**AISHA HASSAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 21:59:14



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:48:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS WRÅDHE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:10:02



**AISHA HASSAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 21:57:44



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:47:35



HSB – där möjligheterna bor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 2025 i bostadsrättsföreningen Virvelvinden, org.nr: 769606-9611.

Vi, av föreningsstämman valda revisorer, har granskat styrelsens förvaltning av brf Virvelvinden år 2024. Vi har utgått från styrelsens protokoll, som vi granskat och våra kunskaper om föreningen som boende i densamma. Vi revisorer har också tagit emot frågor från medlemmarna under året samt ställt frågor till styrelsen under våren på ett gemensamt möte. En av våra uppgifter är att genom granskningen bedöma om styrelsen och dess ledamöter agerat i enlighet med föreningens stadgar och föreningsstämmors beslut. Vi har inte i detalj studerat och bedömt den ekonomiska förvaltningen av föreningen, eftersom stämman valt att anlita revisorer med särskild kompetens för denna uppgift.

Vi har funnit att styrelsen skött sina uppgifter väl och ser inga skäl att rikta kritik mot styrelsen eller någon av dess ledamöter. Vi rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.

Aisha Hassan

Hans Wrådhe

## Valberedningens förslag till årsstämman 2025

### Styrelse, ordinarie ledamöter

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Hans Lindström, S14    | Vald för ytterligare 1 år |
| Pia Kolmodin, S21      | Omval 2 år                |
| Allan Jarletun, S19    | Omval 2 år                |
| Christer Engström, S12 | Omval 1 år                |
| Karin Richard, S21     | Vald för ytterligare 1 år |
| Johan Belin, S21       | Nyval 1 år                |
| Lena Sjöman Balk, S21  | Nyval 1 år                |

### Styrelse, suppleanter

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Karolina Hedmo, S14 | Nyval 1 år |
| Klas Nederman, S14  | Nyval 1 år |

### Föreningsvalda revisorer

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Hans Wrådhe, S19  | Omval 1 år |
| Aisha Hassan, S21 | Omval 1 år |

### Auktoriserade revisorer

Av Bo Revision AB utsedd revisor och revisorssuppleant.  
(Brf Virvelvinden har avtal med Bo Revision AB om revision av verksamheten.)

### Valberedning

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Mats Björnsson, S14 | Omval 1 år |
| Ida Skalk, S21      | Nyval 1 år |

Mats Björnsson, S14 föreslås som ordförande i valberedningen.

### Arvoden fram till nästa ordinarie stämma

- Fyra prisbasbelopp (4 x 57 300 kr) att fördela inom styrelsen.
- Föreningsvalda revisorer, 4 000 kr vardera.
- Valberedningens ledamöter, 4 000 kr vardera.

Valberedningen har bestått av

Ursula Skoglund  
Mats Björnsson  
Håkan Stenlund

## **Motion till årsstämman i BRF Virvelvinden**

### **Ärende: Frigörande av utrymme i barnvagnsrum**

#### **Bakgrund:**

Barnvagnsrummen i våra hus är idag belamrade med diverse föremål såsom pulkor, snowracers och fyrhjulingar. Detta skapar en situation där det är svårt för barnvagnar att få plats och användas på ett smidigt sätt. Barnvagnsrummen är avsedda för just barnvagnar och ska vara lättillgängliga för småbarnsfamiljer i föreningen. Den nuvarande situationen skapar frustration och onödiga hinder för de boende.

#### **Förslag till beslut:**

Jag föreslår att årsstämman beslutar:

1. Att barnvagnsrummen enbart får användas för förvaring av barnvagnar.
2. Att föremål såsom pulkor, snowracers, fyrhjulingar och andra större leksaker ska förvaras på annat lämpligt sätt, exempelvis i det egna förrådet eller annan godkänd förvaringsplats.
3. Att styrelsen ser över och tydligt kommunicerar riktlinjer för användning av barnvagnsrummen till föreningens medlemmar.
4. Att styrelsen undersöker möjligheten att skapa alternativ för förvaring av pulkor och liknande föremål, exempelvis genom särskilda kroker i cykelrum eller andra gemensamma utrymmen.

#### **Motivering:**

Ett mer strukturerat användande av barnvagnsrummen skapar bättre förutsättningar för alla boende att nyttja dessa utrymmen på det sätt som de är avsedda. Tydliga regler och alternativ för förvaring av andra föremål kan bidra till en mer trivsamt boendemiljö och ett bättre utnyttjande av föreningens gemensamma ytor.

Denise Ampuero Hägg

Simrishamnsvägen 12

2025-01-24

### **Styrelsens kommentar och förslag till beslut**

**Punkterna 1-3 - Barnvagnsutrymmet är märkt och skall användas till det som platsen är avsedd för. Boende i föreningen oavsett boende form skall följa de riktlinjer och det som våra allmänna utrymmen är avsedda för.**

**Punkten 4 - Privata tillhörigheter skall förvaras i eget förrådsutrymme och avslår att ytterligare avsätta utrymmen för specifika ändamål.**