

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

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

Linda Katarina Andersson	Suppleant
Per Anders Ågren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Karmebäck

Ordinarie Extern

Adrian & Partners AB

Valberedning

Kärsti Josefsson
Annika Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRÄMAREGÅRDEN 75:3	2015	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

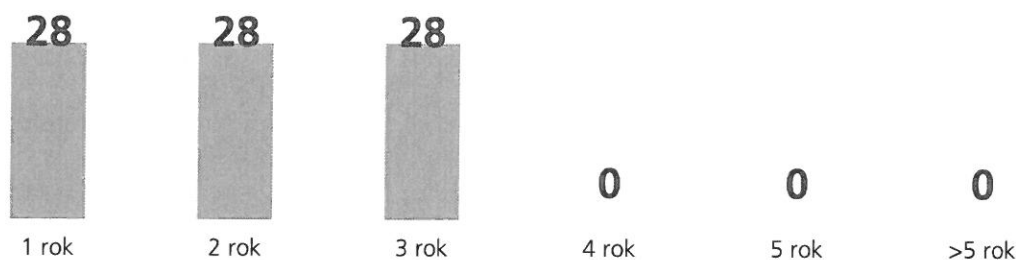
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Cykelförråd
Barnvagnsrum

Kommentar

Styrelserum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2016 - 2017	Fastighetsbyggen
Uppgradering av fastighetsel och lägenhetsel	2016	Fastighetsbyggen
Planerat underhåll	År	
Sophantering	2019-2020	
Hissrenovering	2019-2020	
Tak	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

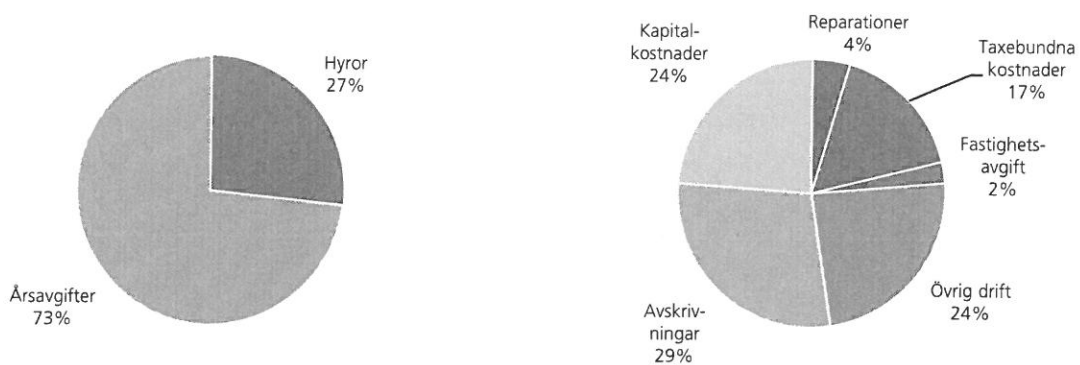
Styrelsen håller öppet hus sista onsdagen varje månad 19:30 till 20:30, avvikelser kan förekomma, meddelas om så på styrelserummets dörr.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 548 918	8 640 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 736 165	4 548 534
Finansiella intäkter	14 116	15 470
Minskning kortfristiga fordringar	0	721 824
Medlemsinsatser	4 183 087	5 005 000
	7 933 368	10 290 828
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 199 500	6 746 688
Finansiella kostnader	1 070 861	971 347
Ökning av kortfristiga fordringar	32 781	0
Minskning av långfristiga skulder	97 089	57 707
Minskning av kortfristiga skulder	641 078	606 172
	4 041 310	8 381 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 440 976	10 548 918
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 892 058	1 908 914

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Infört städdag i föreningen.
Asbets sanering rör källargångarna utfört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelse under året: 67 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	716	690	168
Hyror/m ² hyresrättsyta	765	797	991	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 877	16 903	16 919	16 922
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	97	95	94	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	40	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	224	203	199	285
Soliditet (%)	54	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-809	-4 443	-4 032	-1 213
Nettoomsättning (tkr)	3 716	3 726	3 824	969

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 008 566	1 878 416	0	78 130 150
Upplåtelseavgifter	7 354 171	2 304 671	0	5 049 500
Fond för yttre underhåll	3 709 974	214 170	-4 167 703	7 663 507
S:a bundet eget kapital	91 072 711	4 397 257	-4 167 703	90 843 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 677 851	-214 170	-275 164	-14 188 517
Årets resultat	-808 917	-808 917	4 442 867	-4 442 867
S:a ansamlad förlust	-15 486 768	-1 023 87	4 167 703	-18 631 384
S:a eget kapital	75 585 943	3 374 170	0	72 211 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-808 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 463 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 170
summa balanserat resultat	-15 486 768

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-15 486 768

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 716 195	3 726 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 970	822 204
Summa rörelseintäkter		3 736 165	4 548 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 684 958	-5 869 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 194	-763 212
Personalkostnader	Not 6	-173 349	-114 291
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 288 836
Summa rörelsekostnader		-3 488 336	-8 035 524
RÖRELSERESULTAT		247 829	-3 486 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 116	15 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 861	-971 347
Summa finansiella poster		-1 056 745	-955 877
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-808 917	-4 442 867
ÅRETS RESULTAT		-808 917	-4 442 867

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	124 689 588	125 978 424
Summa materiella anläggningstillgångar	124 689 588	125 978 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 689 588	125 978 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 161	2 156
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	9 363 366	5 452 605
Summa kortfristiga fordringar	9 365 527	5 454 761
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 224 319	5 210 246
Summa kassa och bank	5 224 319	5 210 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 589 846	10 665 007
SUMMA TILLGÅNGAR	139 279 434	136 643 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 362 737	83 179 650
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 709 974	7 663 507
Summa bundet eget kapital		91 072 711	90 843 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 677 851	-14 188 517
Årets resultat		-808 917	-4 442 867
Summa fritt eget kapital		-15 486 768	-18 631 384
SUMMA EGET KAPITAL		75 585 943	72 211 773
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	62 732 116	62 886 853
Summa långfristiga skulder		62 732 116	62 886 853
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	102 000	44 352
Leverantörsskulder		142 068	791 017
Skatteskulder		230 568	224 772
Övriga skulder		147 979	208 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	280 677	276 023
Summa kortfristiga skulder		961 375	1 544 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 279 434	136 643 431

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 723 089	2 666 439
Hyror bostäder	664 668	714 648
Hysesbortfall	0	-450
Hyror lokaler	139 359	137 450
Hyror parkering	60 600	60 000
Hyror garage	125 520	125 520
Avgift andrahandsuthyrning	2 964	22 728
Öresutjämning	-5	-5
	3 716 195	3 726 330

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	3 707	802 468
Återbäring försäkringsbolag	12 130	12 829
Övriga intäkter	4 133	6 907
	19 970	822 204

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	17 961	0
	Fastighetskötsel beställning	4 025	71 106
	Fastighetskötsel gård entreprenad	3 960	0
	Fastighetskötsel gård beställning	7 241	41 703
	Snöröjning/sandning	74 594	27 161
	Städning entreprenad	12 937	0
	Städning enligt beställning	5 000	3 588
	Mattvätt/Hyrmattor	33 298	13 097
	Hissbesiktning	6 763	4 931
	Gemensamma utrymmen	5 899	188
	Sophantering	6 814	6 589
	Gård	605	1 220
	Serviceavtal	15 890	7 950
	Förbrukningsmateriel	7 840	1 085
	Störningsjour och larm	375	375
		203 201	178 993
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 880
	Hyseslägenheter	0	12 523
	Brf Lägenheter	6 446	0
	Tvättstuga	0	2 625
	Sophantering/återvinning	5 737	3 692
	Entré/trapphus	2 438	2 889
	Lås	9 185	1 141
	VVS	48 525	7 386
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 692
	Elinstallationer	1 536	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	27 747	12 273
	Hiss	90 654	48 546
	Tak	0	11 894
	Fönster	9 113	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 641
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 062
	Vattenskada	0	118 359
		201 381	239 603
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 032 609
	VVS	0	10 094
	Elinstallationer	0	125 000
		0	4 167 703
	Taxebundna kostnader		
	El	71 902	74 006
	Värme	465 098	457 356
	Vatten	129 098	135 959
	Sophämtning/renhållning	85 633	93 600
		751 731	760 921
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 471	84 490
	Tomträttsavgäld	266 624	266 624
	Kabel-TV	58 342	56 491
		412 437	407 605
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	116 208	114 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 684 958	5 869 185

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 803	3 922
	Juridiska åtgärder	27 000	41 438
	Inkassering avgift/hyra	2 125	17 190
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	13 125
	Föreningskostnader	2 638	21 671
	Styrelseomkostnader	0	896
	Fritids- och trivselkostnader	872	0
	Förvaltningsarvode	273 322	320 661
	Administration	7 479	5 860
	Konsultarvode	3 920	331 709
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 910	6 740
		341 194	763 212
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 800	88 652
	Sociala kostnader	37 549	25 639
		173 349	114 291
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 288 836	1 288 836
		1 288 836	1 288 836

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 883 639	128 883 639
	Utgående anskaffningsvärde	128 883 639	128 883 639
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 905 215	-1 616 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 288 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 194 051	-2 905 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 689 588	125 978 424
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 390 000	40 390 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		71 390 000	71 390 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	390 000	390 000
		71 390 000	71 390 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	32 048	25 491
	Skattekonto	114 661	84 456
	Klientmedel hos SBC	9 216 657	5 338 672
	Inkasso	0	3 986
		9 363 366	5 452 605
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	7 663 507	9 523 290
	Reservering enligt stadgar	214 170	214 170
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 167 703	-2 073 953
	Vid årets slut	3 709 974	7 663 507

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,470 %	12 600 000	12 600 000	2019-09-18
SBAB	1,750 %	12 600 000	12 600 000	2020-09-18
SBAB	2,260 %	12 600 000	12 600 000	2022-09-19
SBAB	0,860 %	12 542 293	12 588 912	2019-09-18
SBAB	2,180 %	12 491 823	12 542 293	2024-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		62 834 116	62 931 205	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-102 000	-44 352	
		62 732 116	62 886 853	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 324 116 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	0
Sociala avgifter	12 583	0
Ränta	635	0
Avgifter och hyror	280 042	276 023
	338 760	276 023

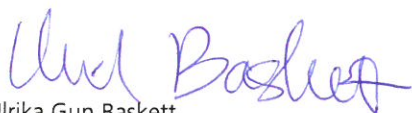
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Kommande år planerar föreningen att utföra följande arbeten:

- Hissrenovering (2019-2020)
- Ändra sophantering, byta från sopnedkast till molucker inkl. kompost (2019-2021)
- Byta takpannor

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 3 2019



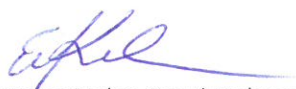
Ulrika Gun Baskett
Ledamot



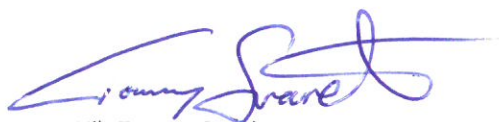
Anton Kevin Gardhorn
Ledamot



Morgan Ingemar Hedeberg
Ledamot



Emma Barbro Kersti Karlsson
Ledamot



Nils Tommy Svärd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019
Adrian & Partners AB



Jonas Karmebäck
Auktoriserad revisor

ADRIAN & PARTNERS AB
AUKTORISERADE REVISORER
REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Organisationsnummer 769629-8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Virvelvind för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

ADRIAN & PARTNERS AB

AUKTORISERADE REVISORER

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Virvelvind för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

ADRIAN & PARTNERS AB

AUKTORISERADE REVISORER

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg 2019-05-02

Adrian & Partners AB



Jonas Karmebäck

Auktoriserad revisor