

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Virvelvind



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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

Malin Nathalie Susanne Karlsson	Ordförande
Anton Kevin Gardhorn	Ledamot
Morgan Ingemar Hedeberg	Ledamot
Kim Sören Karl Kanefur	Ledamot
Storebjörn Trygve Nilsen	Ledamot

Nils Tommy Svärd	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Andersson

Ordinarie Extern

Adrian & Partners

Valberedning

Kärsti Josefsson
Annika Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.
Extra föreningsstämma hölls 2016-05-18. beslut om arvode och revisor.

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

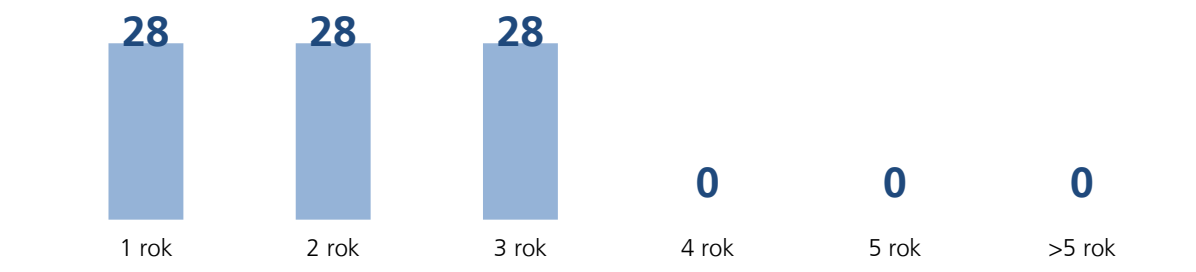
Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 15 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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2016	Byte av varm och kallt vatten till utanpåliggande rör samt byte av brunnar
Nydragning Fastighetsel och lägenhetsel	2016 -2017	Uppgradering Fastighetsel och Lägenhetsel
Hissrenovering	2017	Kommer kolla på det under närmaste året då det är snart behov av detta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk & Ekonomisk Förvaltning

Övrig information

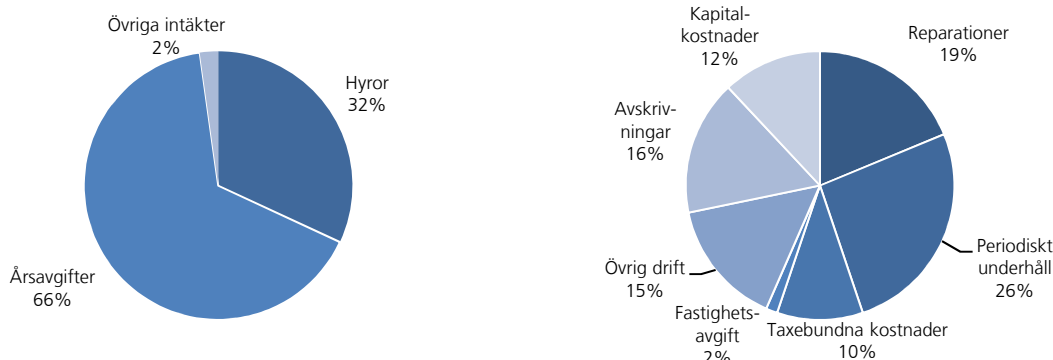
Vi har börjat med att ha öppet hus för medlemmarna 1 gång i månaden, i samband med styrelsemötet. Detta startades efter årsskiftet och är uppskattat då det kommer medlemmar och ställer frågor. Förtillfället är det sista onsdagen varje månad mellan 19.30-20.30.

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 703 038	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 898 513	968 870
Finansiella intäkter	33 447	5 749
Minskning långa fordringar	749 969	0
Medlemsinsatser	5 130 000	73 044 650
Ökning av långfristiga skulder	0	63 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 193 860
	9 811 929	138 213 129
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 715 342	501 510
Finansiella kostnader	954 663	1 363 696
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	128 883 639
Ökning av långfristiga fordringar	0	749 969
Ökning av kortfristiga fordringar	826 635	11 278
Minskning av långfristiga skulder	11 088	0
Minskning av kortfristiga skulder	367 235	0
	7 874 963	131 510 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 640 004	6 703 038
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 936 966	6 703 038

*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 1 268 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

- Fastighetselen är totalrenoverat. Samtliga lägenheter har nu trefas.
- De badrum som haft renoveringsbehov med rör i väggen är nu utvändigt och renoverade.
- Föreningen har sålt två hyreslägenheter som nu är bostadsrätter.
- Dotterbolaget FoCoMo Fastigheter 1 AB (556966-2611) har likviderats under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	168
Hyror/m ² hyresrättsyta	991	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 919	16 922
Elkostnad/m ² totalyta	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	94	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	199	285
Soliditet (%)	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 032	-1 213
Nettoomsättning (tkr)	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	75 634 650	2 590 000	0	73 044 650
Upplåtelseavgifter	2 540 000	2 540 000	0	0
Fond för yttre underhåll	9 523 290	214 170	0	9 309 120
S:a bundet eget kapital	87 697 940	5 344 170	0	82 353 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 016 085	-214 170	-1 212 795	-10 589 120
Årets resultat	-4 032 214	-4 032 214	1 212 795	-1 212 795
S:a ansamlad förlust	-16 048 300	-4 246 384	0	-11 801 915
S:a eget kapital	71 649 640	1 097 786	0	70 551 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 032 214
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 801 915
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 170
summa balanserat resultat	-16 048 300

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

2 073 953
-13 974 347

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 823 654	968 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 859	0
Summa rörelseintäkter		3 898 513	968 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 905 655	-320 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 352	-181 231
Personalkostnader	Not 6	-87 335	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 294 170	-322 209
Summa rörelsekostnader		-7 009 512	-823 719
RÖRELSERESULTAT		-3 110 999	145 151
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 697	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 750	5 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 663	-1 363 696
Summa finansiella poster		-921 216	-1 357 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 032 214	-1 212 795
ÅRETS RESULTAT		-4 032 214	-1 212 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	127 267 260	128 561 430
Summa materiella anläggningstillgångar	127 267 260	128 561 430
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	0	749 969
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	749 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	127 267 260	129 311 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 889	11 278
Kundfordringar	32 491	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 247 632	1 529 064
Summa kortfristiga fordringar	4 283 012	1 540 342
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 194 905	5 173 974
Summa kassa och bank	5 194 905	5 173 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 477 917	6 714 316
SUMMA TILLGÅNGAR	136 745 177	136 025 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 174 650	73 044 650
Fond för yttre underhåll	Not 11	9 523 290	9 309 120
Summa bundet eget kapital		87 697 940	82 353 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 016 085	-10 589 120
Årets resultat		-4 032 214	-1 212 795
Summa fritt eget kapital		-16 048 300	-11 801 915
SUMMA EGET KAPITAL		71 649 640	70 551 855
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	62 944 560	63 000 000
Summa långfristiga skulder		62 944 560	63 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	44 352	0
Leverantörsskulder		637 346	139 387
Skatteskulder		110 412	0
Övriga skulder		1 060 816	2 029 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	298 051	304 504
Summa kortfristiga skulder		2 150 977	2 473 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 745 177	136 025 715

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 568 513	625 169
Hyror bostäder	922 649	263 751
Hyror lokaler	136 139	34 035
Hyror parkering	61 500	15 300
Hyror garage	123 690	30 615
Avgift andrahandsuthyrning	11 162	0
Öresutjämnning	1	0
	3 823 654	968 870

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	74 859	0
	74 859	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	18 525
	Fastighetskötsel beställning	18 323	0
	Snöröjning/sandning	69 141	0
	Städning entreprenad	0	15 318
	Städning enligt beställning	3 507	0
	Hissbesiktning	5 520	0
	Gård	1 573	0
	Serviceavtal	12 599	45 586
	Förbrukningsmateriel	175	1 321
	Störningsjour och larm	5 519	0
		116 357	80 750
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	189 112	0
	Brf Lägenheter	8 085	0
	Sophantering/återvinning	904	4 157
	Entré/trapphus	3 963	0
	Lås	6 166	0
	VVS	70 111	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 887	0
	Elinstallationer	38 214	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 532	0
	Hiss	24 777	22 911
	Garage/parkering	4 469	0
	Vattenskada	1 137 426	0
		1 493 646	27 068
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 073 953	0
		2 073 953	0
	Taxebundna kostnader		
	El	68 665	89 537
	Värme	452 028	0
	Vatten	191 793	16 108
	Sophämtning/renhållning	110 594	0
		823 080	105 645
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 128	56 390
	Tomträttsavgäld	154 153	25 000
	Kabel-TV	55 926	25 426
		288 207	106 816
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 412	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 905 655	320 279

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 500	300
	Tele- och datakommunikation	6 201	0
	Juridiska åtgärder	140 113	0
	Inkassering avgift/hyra	5 182	0
	Föreningskostnader	14 811	0
	Styrelseomkostnader	1 129	1 009
	Förvaltningsarvode	324 645	35 407
	Förvaltningsarvoden övriga	64 184	10 750
	Administration	13 291	78 765
	Korttidsinventarier	11 056	0
	Konsultarvode	132 500	55 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	0
		722 352	181 231
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 455	0
	Sociala kostnader	20 880	0
		87 335	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 294 170	322 209
		1 294 170	322 209

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	128 883 639	0	
	Nyanskaffningar	0	128 883 639	
	Utgående anskaffningsvärde	128 883 639	128 883 639	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-322 209	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 294 170	-322 209	
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 616 379	-322 209	
	Planenligt restvärde vid årets slut	127 267 260	128 561 430	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	40 390 000	37 240 000	
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	15 800 000	
		71 390 000	53 040 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	71 000 000	52 800 000	
	Lokaler	390 000	240 000	
		71 390 000	53 040 000	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	40 867	0	
	Klientmedel hos SBC	3 445 098	1 529 064	
	Övriga fordringar	761 666	0	
		4 247 632	1 529 064	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	FoCoMo Fastigheter 1 AB (556966-2611)	0	0	749 969
		0	0	749 969
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	9 309 120	0	
	Reservering enligt stadgar	214 170	159 120	
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	9 150 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	9 523 290	9 309 120	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	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	1,040 %	12 600 000	12 600 000	2017-09-18
SBAB	1,070 %	12 588 912	12 600 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		62 988 912	63 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 352	0	
		62 944 560	63 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 722 800 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En utredning angående renovering av hissar kommer göras.

Föreningen har sålt två hyreslägenheter som nu är bostadsrätter under 2016 och kommer även sälja två stycken tvåor kommande år, samt att en trea såldes våren 2017.

Offerter från företag kommer tas in för att titta på nya möjligheter om att ha ny fastighetsskötsel av huset. I dagens läge är det optimal som vi använder oss utav.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	298 051	304 504
		298 051	304 504

Styrelsens underskrifter

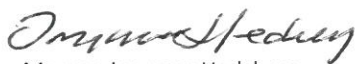
GÖTEBORG den 24 / 5 2017



Malin Nathalie Susanne Karlsson
Ordförande



Anton Kevin Gardhorn
Ledamot



Morgan Ingemar Hedeberg
Ledamot



Kim Sören Karl Kanefur
Ledamot



Storebjörn Trygve Nilsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 6 2017



Jonas Andersson
Extern revisor

ADRIAN & PARTNERS AB
AUKTORISERADE REVISORER
REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Virvelvinden
Organisationsnummer 769629-8079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Brf Virvelvinden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 2017-06-21

Adrian & Partners AB



Jonas Andersson

Auktoriserad revisor