

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- 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 att höjas.

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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Emma Barbro Kersti Karlsson	Ordförande
Ulrika Gun Baskett	Ledamot
Morgan Ingemar Hedeberg	Ledamot
Lars Michael Nordell	Ledamot
Nils Tommy Svärd	Ledamot
Malin Margareta Thörn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Karmebäck

Ordinarie Extern

JPA Revision AB

Valberedning

Storebjörn Nielsen
Annika Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

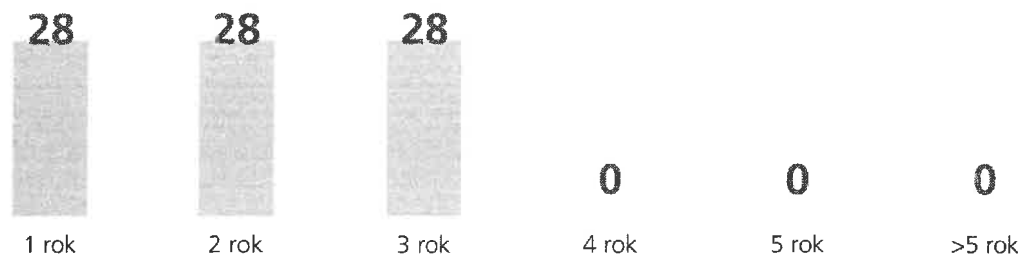
Värdeåret är 1957.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	115 m ²	2022-10-01
verkstad/lagerlokal	64 m ²	2020-08-31

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Cykelförråd
Barnvagnsrum

Kommentar

Styrelserum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättring av soprumstaken mot innegården	2020	
Uppgradering av soprummet, införande av kompost	2020	
OVK-kontroll	2020	
Energideklaration	2020	
Byte av armaturer för vindsutrymmen och utomhus	2020	
Dränering utanför cykelrummet	2019	
Uppgradering av fastighetsel och lägenhetsel	2016	Fastighetsbyggen
Badrumsrenovering	2016 - 2017	Fastighetsbyggen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2022	Kommer förmodligen inte behöva göras 2022, utan kan flyttas fram ytterligare 3-4 år
Hissrenovering	2022-2023	Framflyttat då vi inte har några större problem just nu
Sophantering	2022-2023	Framflyttat pga kompostering 1/1 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk & Ekonomisk Förvaltning
TidX	Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel
Berendsen	Entrémattor

Föreningens ekonomi

Under året när ett av lånen gick ut så passade vi på att amortera extra.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,60 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 824 775	3 728 172
Finansiella intäkter	11 649	13 326
Ökning av kortfristiga skulder	71 009	35 677
	3 907 432	3 777 175

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 333 679	2 186 573
Finansiella kostnader	973 044	1 077 112
Ökning av kortfristiga fordringar	11 636	7 398
Minskning av långfristiga skulder	6 113 782	105 106
	9 432 141	3 376 189

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

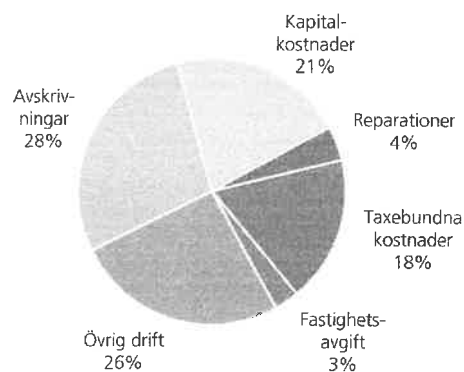
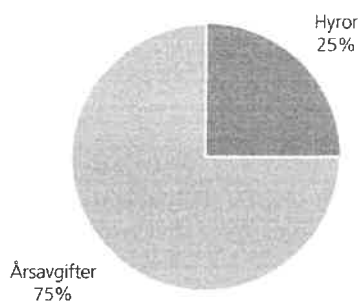
9 317 253 **14 841 962**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-5 524 709 **400 986**

*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 1 429 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

Under januari så bytte vi fastighetsskötare till TidX, började med kompostering samt utförde OVK och Energideklaration.

Under februari så var vi i kontakt med kommunen och lantmäteriet och ändrade på numreringen i lägenhetsregistret.

Tyvärr var vi tvungna att ställa in städdagen under våren på grund av Corona viruset.

Årsstämman hölls i maj både digitalt och fysiskt i Rambergskyrkans församlingshem.

Under sommaren så målade vi taken på sophusen mot innergården.

I september gjorde vi den årliga rensningen i cykelrummet, är det någon som saknar sin cykel - kontakta styrelsen.

Under oktober så genomförde SBC hyresförhandling för våra 11 hyresrätter, hyreshöjningen genomförs 1 januari 2021.

Budgeten skickades in till SBC i november då vi även höjde avgifterna för medlemmarna.

I december bytte vi ut armaturen på vinden och utanför uppgångarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	739	731	716
Hyror/m ² hyresrättsyta	725	737	765	797
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 207	16 849	16 877	16 903
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	101	99	97	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	29	27	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	225	224	203
Soliditet (%)	56	54	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-759	-811	-809	-4 443
Nettoomsättning (tkr)	3 813	3 720	3 716	3 726

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	0	0	80 008 566
Upplåtelseavgifter	7 354 171	0	0	7 354 171
Fond för yttre underhåll	4 192 140	287 316	-92 466	3 997 290
S:a bundet eget kapital	91 554 877	287 316	-92 466	91 360 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 779 958	-287 316	-718 558	-15 774 084
Årets resultat	-759 136	-759 136	811 024	-811 024
S:a ansamlad förlust	-17 539 094	-1 046 452	92 466	-16 585 108
S:a eget kapital	74 015 783	-759 136	0	74 774 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-759 136
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 492 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 316
summa balanserat resultat	-17 539 094

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-17 539 094
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 812 964	3 719 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 811	8 672
Summa rörelseintäkter		3 824 775	3 728 172
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 946 389	-1 686 486
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 809	-354 082
Personalkostnader	Not 6	-149 481	-146 005
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 288 836
Summa rörelsekostnader		-3 622 516	-3 475 410
RÖRELSERESULTAT		202 259	252 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 649	13 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 044	-1 077 112
Summa finansiella poster		-961 395	-1 063 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-759 136	-811 024
ÅRETS RESULTAT		-759 136	-811 024

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 8,12	122 111 915	123 400 751
Summa materiella anläggningstillgångar		122 111 915	123 400 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 111 915	123 400 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	2 161
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 235 927	9 758 478
Summa kortfristiga fordringar		4 235 932	9 760 639
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 249 224	5 237 591
Summa kassa och bank		5 249 224	5 237 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 485 157	14 998 230
SUMMA TILLGÅNGAR		131 597 071	138 398 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 362 737	87 362 737
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 192 140	3 997 290
Summa bundet eget kapital		91 554 877	91 360 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 779 958	-15 774 084
Årets resultat		-759 136	-811 024
Summa fritt eget kapital		-17 539 094	-16 585 108
SUMMA EGET KAPITAL		74 015 783	74 774 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 895 692	62 623 910
Summa långfristiga skulder		43 895 692	62 623 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 719 536	105 100
Leverantörsskulder		185 379	139 478
Skatteskulder		273 950	250 973
Övriga skulder		120 223	147 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	386 509	356 622
Summa kortfristiga skulder		13 685 597	1 000 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 597 071	138 398 981

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 851 789	2 749 489
Hyror bostäder	633 228	633 228
Hyror lokaler	128 625	141 085
Hyror parkering	61 200	61 640
Hyror garage	125 520	125 220
Avgift andrahandsuthyrning	12 612	8 825
Öresutjämning	-10	13
	3 812 964	3 719 500

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	9 706	8 672
Övriga intäkter	2 105	0
	11 811	8 672

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 751	0
	Fastighetsskötsel beställning	900	7 084
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 747	0
	Snöröjning/sandning	16 663	55 525
	Städning entreprenad	92 507	0
	Mattvätt/Hyrmattor	38 307	35 876
	OVK Obl. Ventilationskontroll	36 400	0
	Hissbesiktning	5 293	6 308
	Myndighetstillsyn	14 700	0
	Sophantering	0	2 913
	Serviceavtal	32 575	22 608
	Förbrukningsmateriel	5 627	3 027
		376 220	133 341
	Reparationer		
	Lokaler	1 052	5 696
	Tvättstuga	8 102	0
	Lås	1 615	6 368
	VVS	23 730	4 366
	Ventilation	469	0
	Elinstallationer	52 300	21 025
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 569	20 279
	Hiss	53 084	40 710
	Fasad	0	7 434
	Mark/gård/utemiljö	2 215	11 366
	Vattenskada	48 615	0
		192 751	117 244
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	92 466
		0	92 466
	Taxebundna kostnader		
	El	71 168	72 008
	Värme	483 300	475 656
	Vatten	163 475	139 148
	Sophämtning/renhållning	98 051	102 452
		815 994	789 264
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 079	94 579
	Tomträttsavgäld	266 624	266 624
	Kabel-TV	58 536	58 203
		422 239	419 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 185	134 765
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 946 389	1 686 486

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	12 399	7 506
	Juridiska åtgärder	5 156	3 438
	Inkassering avgift/hyra	450	4 675
	Hysesförluster	2 156	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 500
	Föreningskostnader	18 485	1 156
	Fritids- och trivselkostnader	574	679
	Förvaltningsarvode	161 180	289 336
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 875
	Administration	3 844	4 689
	Konsultarvode	10 750	15 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 040
		237 809	354 082

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 278	116 226
	Sociala kostnader	31 203	29 779
		149 481	146 005

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 288 836	1 288 836
		1 288 836	1 288 836

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	128 883 639	128 883 639
	Utgående anskaffningsvärde	128 883 639	128 883 639
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 482 888	-4 194 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 288 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 771 724	-5 482 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 111 915	123 400 751
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 107 000	48 107 000
	Taxeringsvärde mark	47 665 000	47 665 000
		95 772 000	95 772 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	1 772 000	1 772 000
		95 772 000	95 772 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	32 048	32 048
	Skattekonto	135 851	122 059
	Klientmedel hos SBC	4 068 028	9 604 371
		4 235 927	9 758 478

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 997 290	3 709 974
	Reservering enligt stadgar	287 316	287 316
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-92 466	0
	Vid årets slut	4 192 140	3 997 290

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	0,960 %	12 600 000	12 600 000	2021-10-11
SBAB	0,770 %	6 600 000	12 600 000	2030-08-15
SBAB	2,260 %	12 600 000	12 600 000	2022-09-19
SBAB	1,000 %	12 437 187	12 491 823	2023-10-11
SBAB	2,180 %	12 378 041	12 437 187	2024-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		56 615 228	62 729 010	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 719 536	-105 100	
		43 895 692	62 623 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 017 548 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	68 982	58 100
Sociala avgifter	19 420	14 600
Avgifter och hyror	298 107	283 922
	386 509	356 622

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har under januari gjort om pentryt i vår lokal till övernattningsrum, från och med 1 februari går det nu att hyra detta. Information om hur man bokar finns på anslagstavlor.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 4 2021



Emma Barbro Kersti Karlsson
Ordförande



Ulrika Gun Baskett
Ledamot



Morgan Ingemar Hedeberg
Ledamot



Lars Michael Nordell
Ledamot

Nils Tommy Svärd
Ledamot



Malin Margareta Thörn
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021
JPA Revision AB



Jonas Karmebäck
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020 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 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitter 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.

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 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 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 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 2021-05-21
JPA Revision AB



.....
Jonas Karmebäck
Auktoriserad revisor