



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Virvelvind



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Robin Heed	Ordförande
Ida Hagensen	Ledamot
Monica Karlsson	Ledamot
Emma Karlsson	Ledamot
Tommy Svärd	Ledamot
Athanasios Vagias	Ledamot

Ingemar Hedeberg	Suppleant
Malin Thörn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Karmebäck	Ordinarie Extern	JPA Revision AB
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Storebjörn Nielsen
Annika Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

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.

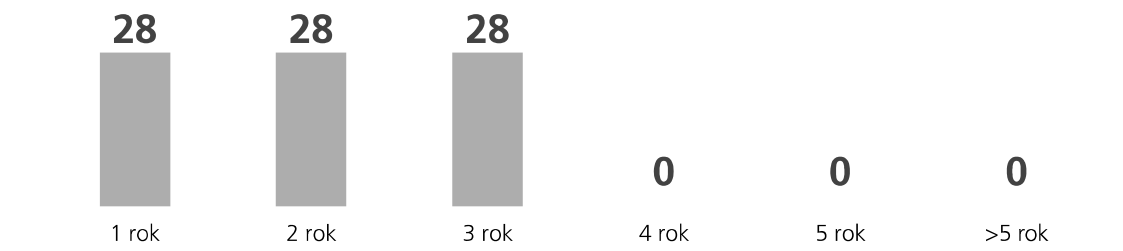
Värdeåret är 1957.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 10 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	Kommentar
Styrelserum	Styrelserum
Cykelförråd	
Barnvagnsrum	

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
Teknisk & Ekonomisk Förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	TidX
Entrémattor	Berendsen

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Höjningen 2022 gäller endast bostadsrätterna. Hyresrätterna höjs inte.

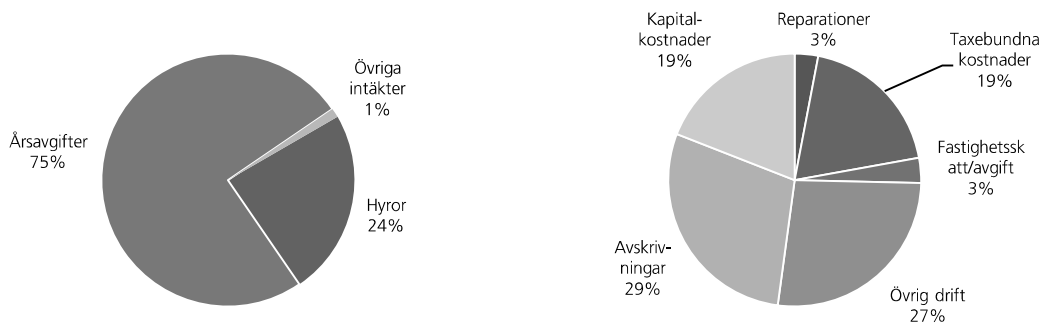
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 317 253	14 841 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 805 981	3 824 775
Finansiella intäkter	12 163	11 649
Medlemsinsatser	1 960 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 825	71 009
	5 779 970	3 907 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 329 387	2 333 679
Finansiella kostnader	852 477	973 044
Ökning av kortfristiga fordringar	11 601	11 636
Minskning av långfristiga skulder	123 173	6 113 782
	3 316 638	9 432 141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 780 584	9 317 253
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 463 331	-5 524 709

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 16 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	766	739	731
Hyror/m ² hyresrättsyta	667	725	737	765
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 174	15 207	16 849	16 877
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	101	101	99	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	34	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	203	225	224
Soliditet (%)	57	56	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-653	-759	-811	-809
Nettoomsättning (tkr)	3 777	3 813	3 720	3 716

Ytutgifter 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	81 804 066	1 795 500	0	80 008 566
Upplåtelseavgifter	7 518 671	164 500	0	7 354 171
Fond för yttre underhåll	4 479 456	287 316	0	4 192 140
S:a bundet eget kapital	93 802 193	2 247 316	0	91 554 877
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-17 826 410	-287 316	-759 136	-16 779 958
Årets resultat	-652 556	-652 556	759 136	-759 136
S:a ansamlad förlust	-18 478 966	-939 872	0	-17 539 094
S:a eget kapital	75 323 227	1 307 444	0	74 015 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-652 556
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 539 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 316
summa balanserat resultat	-18 478 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-18 478 966
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 776 898	3 812 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 084	11 811
Summa rörelseintäkter		3 805 982	3 824 775
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 964 911	-1 946 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 505	-237 809
Personalkostnader	Not 6	-151 971	-149 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 288 836
Summa rörelsekostnader		-3 618 224	-3 622 516
RÖRELSERESULTAT		187 758	202 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 163	11 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 477	-973 044
Summa finansiella poster		-840 314	-961 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-652 556	-759 136
ÅRETS RESULTAT		-652 556	-759 136

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	120 823 078	122 111 915
Summa materiella anläggningstillgångar		120 823 078	122 111 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 823 078	122 111 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 403	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	6 691 793	4 235 927
Summa kortfristiga fordringar		6 699 196	4 235 932
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 260 893	5 249 224
Summa kassa och bank		5 260 893	5 249 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 960 089	9 485 157
SUMMA TILLGÅNGAR		132 783 167	131 597 071

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 322 737	87 362 737
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 479 456	4 192 140
Summa bundet eget kapital		93 802 193	91 554 877
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 826 410	-16 779 958
Årets resultat		-652 556	-759 136
Summa ansamlad förlust		-18 478 966	-17 539 094
SUMMA EGET KAPITAL		75 323 227	74 015 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 762 655	43 895 692
Summa långfristiga skulder		43 762 655	43 895 692
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 729 400	12 719 536
Leverantörsskulder		169 216	185 379
Skatteskulder		280 920	273 950
Övriga skulder		120 223	120 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	397 527	386 509
Summa kortfristiga skulder		13 697 286	13 685 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 783 167	131 597 071

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 857 004	2 851 789
Hyror bostäder	600 810	633 228
Hyror lokaler	100 625	128 625
Hyror parkering	71 402	61 200
Hyror garage	131 269	125 520
Avgift andrahandsuthyrning	12 323	12 612
Gästlägenhet	3 236	0
Öresutjämning	228	-10
	3 776 898	3 812 964

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	16 441	0
Återbäring försäkringsbolag	9 543	9 706
Övriga intäkter	3 100	2 105
	29 084	11 811

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 633	63 751
	Fastighetsskötsel beställning	9 211	900
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	64 642	63 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 005	5 747
	Snöröjning/sandning	76 753	16 663
	Städning entreprenad	93 781	92 507
	Mattvätt/Hyrmattor	40 230	38 307
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 400
	Hissbesiktning	5 469	5 293
	Myndighetstillsyn	0	14 700
	Serviceavtal	32 648	32 575
	Förbrukningsmateriel	3 141	5 627
	Störningsjour och larm	1 410	0
		406 923	376 220
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 052
	Tvättstuga	6 341	8 102
	Entré/trapphus	21 850	0
	Lås	6 298	1 615
	VVS	4 872	23 730
	Värmeanläggning/undercentral	8 808	0
	Ventilation	0	469
	Elinstallationer	36 878	52 300
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 562	1 569
	Hiss	28 655	53 084
	Fönster	8 370	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 215
	Skador/klotter/skadegörelse	1 281	0
	Vattenskada	0	48 615
		133 915	192 751
	Taxebundna kostnader		
	El	89 065	71 168
	Värme	484 644	483 300
	Vatten	183 697	163 475
	Sophämtning/renhållning	100 891	98 051
		858 297	815 994
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 382	97 079
	Tomträttsavgäld	266 624	266 624
	Kabel-TV	59 035	58 536
		424 041	422 239
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 735	139 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 964 911	1 946 389

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	13 212	12 399
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Inkassering avgift/hyra	1 021	450
	Hysesförluster	0	2 156
	Revisionsarvode extern revisor	15 938	15 625
	Föreningskostnader	1 300	18 485
	Fritids- och trivselkostnader	0	574
	Förvaltningsarvode	164 896	161 180
	Administration	8 014	3 844
	Konsultarvode	864	10 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 190
		212 505	237 809
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	118 278
	Sociala kostnader	32 971	31 203
		151 971	149 481
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 288 836	1 288 836
		1 288 836	1 288 836

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 771 724	-5 482 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 288 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 060 561	-6 771 724
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 823 078	122 111 915
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar	32 048	32 048
	Skattekonto	140 054	135 851
	Klientmedel hos SBC	5 469 258	4 068 028
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		6 691 793	4 235 927
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 192 140	3 997 290
	Reservering enligt stadgar	287 316	287 316
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-92 466
	Vid årets slut	4 479 456	4 192 140

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SBAB	1,040 %	12 600 000	12 600 000	2025-10-16
SBAB	0,770 %	6 600 000	6 600 000	2030-08-15
SBAB	2,260 %	12 600 000	12 600 000	2022-09-19
SBAB	1,000 %	12 378 041	12 437 187	2023-10-11
SBAB	2,180 %	12 314 014	12 378 041	2024-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		56 492 055	56 615 228	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 729 400	-12 719 536	
		43 762 655	43 895 692	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 845 055 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	69 424	68 982
	Sociala avgifter	19 500	19 420
	Avgifter och hyror	308 603	298 107
		397 527	386 509

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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 / 2022

Robin Heed
Ordförande

Ida Hagensen
Ledamot

Monica Karlsson
Ledamot

Emma Karlsson
Ledamot

Tommy Svärd
Ledamot

Athanasios Vagias
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitterkyrkesetiska 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 2022- -

JPA Revision AB

.....
Jonas Karmebäck

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se