



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Virvelvind

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Anton Kevin Gardhorn	Ledamot
Morgan Ingemar Hedeberg	Ledamot
Emma Barbro Kersti Karlsson	Ledamot
Storebjörn Trygve Nilsen	Ledamot

Linda Katarina Andersson	Suppleant
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 2017-06-29.

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.

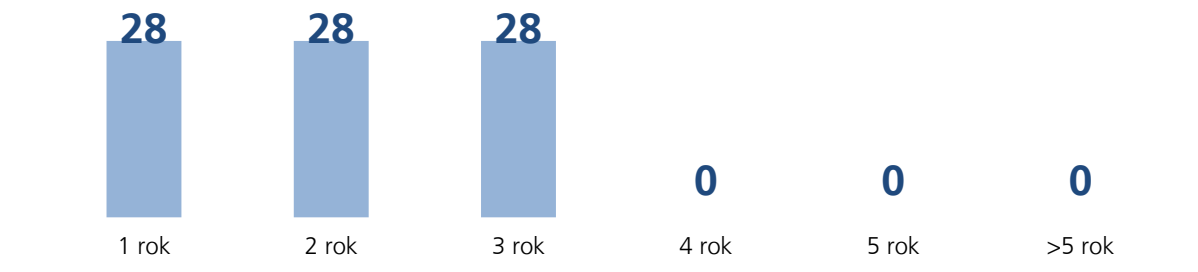
Värdeåret är 1957.

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	Kommentar
Styrelserum Cykelförråd Barnvagnsrum	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	Kommentar
Sophantering	2019-2020	Kommer under året begära in offerter.
Hissrenovering	2019-2020	Kommer under året begära in offerter.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Önskar du komma i kontakt med styrelsen sker det lättast via mejl (brfvirvelvind@gmail.com). Det går också bra att komma på öppethus alternativt lägga en lapp med namn, ärende och kontaktuppgifter i brevlådan till styrelserummet i uppgång 20B. Öppethus kommer fortsatt att hållas i samband med styrelsemötet sista onsdagen varje månad.

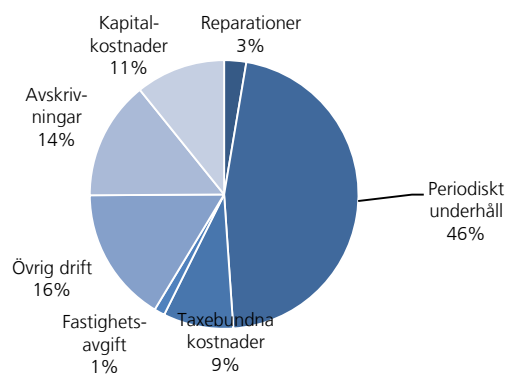
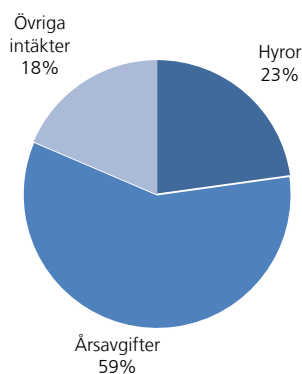
Felanmälan sker till SBC på telefonnummer: 0771-722722.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 640 004	6 703 038
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 548 534	3 898 513
Finansiella intäkter	15 470	33 447
Minskning långa fordringar	0	749 969
Minskning kortfristiga fordringar	721 824	0
Medlemsinsatser	5 005 000	5 130 000
	10 290 828	9 811 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 746 688	5 715 342
Finansiella kostnader	971 347	954 663
Ökning av kortfristiga fordringar	0	826 635
Minskning av långfristiga skulder	57 707	11 088
Minskning av kortfristiga skulder	606 172	367 235
	8 381 914	7 874 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 548 918	8 640 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 908 914	1 936 966

*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 1 315 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

Badrumsrenovering har slutförts.

Föreningen har bytt teknisk förvaltning från optimal till Bo och Son.

Öppethus har hållits sista onsdagen varje månad 19.30-20.30, med undantag för december.

Föreningen har sålt två stycken lägenheter under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	690	168
Hyror/m ² hyresrättsyta	797	991	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 903	16 919	16 922
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	95	94	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	40	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	199	285
Soliditet (%)	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 443	-4 032	-1 213
Nettoomsättning (tkr)	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	78 130 150	2 495 500	0	75 634 650
Upplåtelseavgifter	5 049 500	2 509 500	0	2 540 000
Fond för yttre underhåll	7 663 507	214 170	-2 073 953	9 523 290
S:a bundet eget kapital	90 843 157	5 219 170	-2 073 953	87 697 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 188 517	-214 170	-1 958 261	-12 016 085
Årets resultat	-4 442 867	-4 442 867	4 032 214	-4 032 214
S:a ansamlad förlust	-18 631 384	-4 657 037	2 073 953	-16 048 300
S:a eget kapital	72 211 773	562 133	0	71 649 640

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 442 867
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 974 347
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 170
summa balanserat resultat	-18 631 384

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

4 167 703
-14 463 681

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 726 330	3 823 654
Övriga rörelseintäkter	Not 3	822 204	74 859
Summa rörelseintäkter		4 548 534	3 898 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 869 185	-4 905 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-763 212	-722 352
Personalkostnader	Not 6	-114 291	-87 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 294 170
Summa rörelsekostnader		-8 035 524	-7 009 512
RÖRELSERESULTAT		-3 486 990	-3 110 999
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	11 697
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 470	21 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 347	-954 663
Summa finansiella poster		-955 877	-921 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 442 867	-4 032 214
ÅRETS RESULTAT		-4 442 867	-4 032 214

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	125 978 424	127 267 260
Summa materiella anläggningstillgångar	125 978 424	127 267 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	125 978 424	127 267 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 156	2 889
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 458 849	4 280 123
Summa kortfristiga fordringar	5 461 005	4 283 012
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 210 246	5 194 905
Summa kassa och bank	5 210 246	5 194 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 671 251	9 477 917
SUMMA TILLGÅNGAR	136 649 675	136 745 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 179 650	78 174 650
Fond för yttre underhåll	Not 10	7 663 507	9 523 290
Summa bundet eget kapital		90 843 157	87 697 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 188 517	-12 016 085
Årets resultat		-4 442 867	-4 032 214
Summa fritt eget kapital		-18 631 384	-16 048 300
SUMMA EGET KAPITAL		72 211 773	71 649 640
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	62 886 853	62 944 560
Summa långfristiga skulder		62 886 853	62 944 560
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	44 352	44 352
Leverantörsskulder		791 017	637 346
Skatteskulder		224 772	110 412
Övriga skulder		214 885	1 060 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	276 023	298 051
Summa kortfristiga skulder		1 551 049	2 150 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 649 675	136 745 177

Noter

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 666 439	2 568 513
Hyror bostäder	714 648	922 649
Hysesbortfall	-450	0
Hyror lokaler	137 450	136 139
Hyror parkering	60 000	61 500
Hyror garage	125 520	123 690
Avgift andrahandsuthyrning	22 728	11 162
Öresutjämning	-5	1
	3 726 330	3 823 654

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	802 468	0
Återbäring försäkringsbolag	12 829	0
Övriga intäkter	6 907	74 859
	822 204	74 859

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	71 106	18 323
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 703	0
	Snöröjning/sandning	27 161	69 141
	Städning enligt beställning	3 588	3 507
	Mattvätt/Hyrmattor	13 097	0
	Hissbesiktning	4 931	5 520
	Gemensamma utrymmen	188	0
	Sophantering	6 589	0
	Gård	1 220	1 573
	Serviceavtal	7 950	12 599
	Förbrukningsmateriel	1 085	175
	Störningsjour och larm	375	5 519
		178 993	116 357
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 880	189 112
	Hyreslägenheter	12 523	0
	Brf Lägenheter	0	8 085
	Tvättstuga	2 625	0
	Sophantering/återvinning	3 692	904
	Entré/trapphus	2 889	3 963
	Lås	1 141	6 166
	VVS	7 386	70 111
	Värmeanläggning/undercentral	10 692	6 887
	Elinstallationer	0	38 214
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 273	3 532
	Hiss	48 546	24 777
	Tak	11 894	0
	Mark/gård/utemiljö	1 641	0
	Garage/parkering	0	4 469
	Skador/klotter/skadegörelse	2 062	0
	Vattenskada	118 359	1 137 426
		239 603	1 493 646
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 032 609	2 073 953
	VVS	10 094	0
	Elinstallationer	125 000	0
		4 167 703	2 073 953
	Taxebundna kostnader		
	El	74 006	68 665
	Värme	457 356	452 028
	Vatten	135 959	191 793
	Sophämtning/renhållning	93 600	110 594
		760 921	823 080
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 490	78 128
	Tomträttsavgäld	266 624	154 153
	Kabel-TV	56 491	55 926
		407 605	288 207
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 360	110 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 869 185	4 905 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	2 500
	Tele- och datakommunikation	3 922	6 201
	Juridiska åtgärder	41 438	140 113
	Inkassering avgift/hyra	17 190	5 182
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	0
	Föreningskostnader	21 671	14 811
	Styrelseomkostnader	896	1 129
	Förvaltningsarvode	320 661	324 645
	Förvaltningsarvoden övriga	0	64 184
	Administration	5 860	13 291
	Korttidsinventarier	0	11 056
	Konsultarvode	331 709	132 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	6 740
		763 212	722 352
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 652	66 455
	Sociala kostnader	25 639	20 880
		114 291	87 335
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 288 836	1 294 170
		1 288 836	1 294 170

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 616 379	-322 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 294 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 905 215	-1 616 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 978 424	127 267 260
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	25 491	32 491
	Skattekonto	84 456	40 867
	Klientmedel hos SBC	5 338 672	3 445 098
	Inkasso	3 986	0
	Fordringar	0	761 666
	Avräkning avgifter/hyror	6 244	0
		5 458 849	4 280 123
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	9 523 290	9 309 120
	Reservering enligt stadgar	214 170	214 170
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 073 953	0
	Vid årets slut	7 663 507	9 523 290

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	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	0,900 %	12 588 912	12 600 000	Rörlig ränta
SBAB	2,180 %	12 542 293	12 588 912	2024-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		62 931 205	62 988 912	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 352	-44 352	
		62 886 853	62 944 560	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 709 445 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifter och hyror	276 023	298 051
	276 023	298 051

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Frågan om hissrenovering kommer att lyftas.
	Frågan om sopsortering kommer att diskuteras under året för att se över möjligheterna för kompostering.
	Städdag kommer att hållas varje vår, i samband med den kommer cykelförrådet att rensas.
	Läckaget i cykelrummet kommer att åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 11, 5 2018



Anton Kevin Gardhorn
Ledamot



Morgan Ingemar Hedeberg
Ledamot



Emma Barbro Kersti Karlsson
Ledamot



Storebjörn Trygve Nilsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16, 5 2018
Adrian & Partners AB



Jonas Andersson
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 2017.

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 2017 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:



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 2017 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 mitter yrkesetiska 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.

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 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 2018-05-16

Adrian & Partners AB



Jonas Andersson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 710 000	2 666 439	2 575 000
Hyror bostäder	696 000	714 648	858 000
Hysesbortfall	0	-450	0
Hyror lokaler	137 500	137 450	136 000
Hyror parkering	61 000	60 000	61 000
Hyror garage	125 500	125 520	116 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	22 728	0
Öresutjämnning	0	-5	0
Försäkringsersättning	0	802 468	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 829	0
Övriga intäkter	0	6 907	0
	3 730 000	4 548 534	3 746 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-60 000	-71 106	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	-40 000	-41 703	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-27 161	-15 000
Städning enligt beställning	0	-3 588	0
Mattvätt/Hymattor	0	-13 097	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 931	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-188	0
Sopphantering	-8 000	-6 589	0
Gård	-2 000	-1 220	-2 000
Serviceavtal	-9 000	-7 950	-6 000
Förbrukningsmateriel	0	-1 085	0
Störningsjour och larm	-7 000	-375	-7 000
	-166 000	-178 993	-60 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-3 880	-500 000
Hyseslägenheter	0	-12 523	0
Tvättstuga	0	-2 625	0
Sopphantering/återvinning	0	-3 692	0
Entré/trapphus	0	-2 889	0
Lås	0	-1 141	0
VVS	0	-7 386	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 692	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-12 273	0
Hiss	0	-48 546	0
Tak	0	-11 894	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 641	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 062	0
Vattenskada	0	-118 359	0
	-300 000	-239 603	-500 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-4 032 609	0
VVS	0	-10 094	0
Elinstallationer	0	-125 000	0
	0	-4 167 703	0

Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-74 006	-75 000
Värme	-466 000	-457 356	-461 000
Vatten	-190 000	-135 959	-202 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-93 600	-112 000
	-831 000	-760 921	-850 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-84 490	-85 000
Tomträttsavgäld	-267 000	-266 624	-150 000
Kabel-TV	-56 000	-56 491	0
	-413 000	-407 605	-235 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 000	-114 360	-114 000
	-118 000	-114 360	-114 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	0	-4 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-3 922	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-41 438	0
Inkassering avgift/hyra	0	-17 190	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-13 125	0
Föreningskostnader	-25 000	-21 671	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-896	-2 000
Förvaltningsarvode	-302 000	-320 661	-322 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-50 000
Administration	-15 000	-5 860	-20 000
Korttidsinventarier	0	0	-15 000
Konsultarvode	-80 000	-331 709	-80 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 740	0
	-434 000	-763 212	-519 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-88 652	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-25 639	-21 000
	-115 000	-114 291	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 289 000	-1 288 836	-1 289 000
	-1 289 000	-1 288 836	-1 289 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 666 000	-8 035 524	-3 654 000
RÖRELSERESULTAT	64 000	-3 486 990	92 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	15 341	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	18	0
Låneräntor	-960 000	-970 826	-1 000 000
Räntekostnader skattekonto	0	-521	0
	-960 000	-955 877	-1 000 000
RESULTAT	-896 000	-4 442 867	-908 000