

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 25 mars - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Thomas Mikael André	Ledamot	Avgår
Anton Kevin Gardhorn	Ledamot	
Kim Sören Karl Kanefur	Ledamot	
Malin Nathalie Susanne Karlsson	Ledamot	
Ida Linnéa Leander	Ledamot	Avgår
Nils Tommy Svärd	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Mikael André och Ida Linnéa Leander.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Andersson	Ordinarie Extern	Adrian & Partners
-----------------	------------------	-------------------

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 75:3	2015	Göteborg

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.

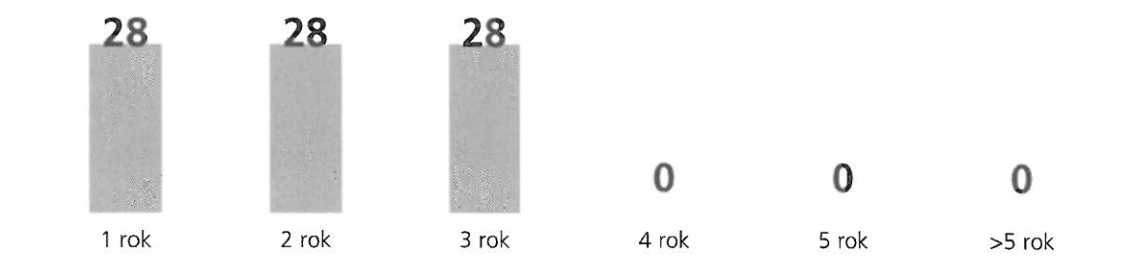
Värdeåret är 1957.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	115 m ²	2016-10-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Styrelserum
Cykelförråd	
Gemensamhetslokal	Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Badrumsrenovering	2016	Byte av vertikala stammar i delar av fastighetens badrum
Nydragning Fastighets & Lägenhets-el	2016	Uppgradering Fastighets & Lägenhets-El

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk & Ekonomisk Förvaltning

Övrig information

Föreningen övertog fastigheten på Virvelvindsgatan 20 A-D i oktober 2015

Gällande tidigare årsstämma så har ingen sådan hållits då föreningen tillträdde fastigheten i oktober 2015

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE – 25 MARS - 31 DECEMBER

2015

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	968 870
Finansiella intäkter	5 749
Medlemsinsatser	73 044 650
Ökning av långfristiga skulder	63 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 193 860

138 213 129

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	501 510
Finansiella kostnader	1 363 696
Ökning av materiella anläggningstillgångar	128 883 639
Ökning av kortfristiga fordringar	761 247

131 510 091

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

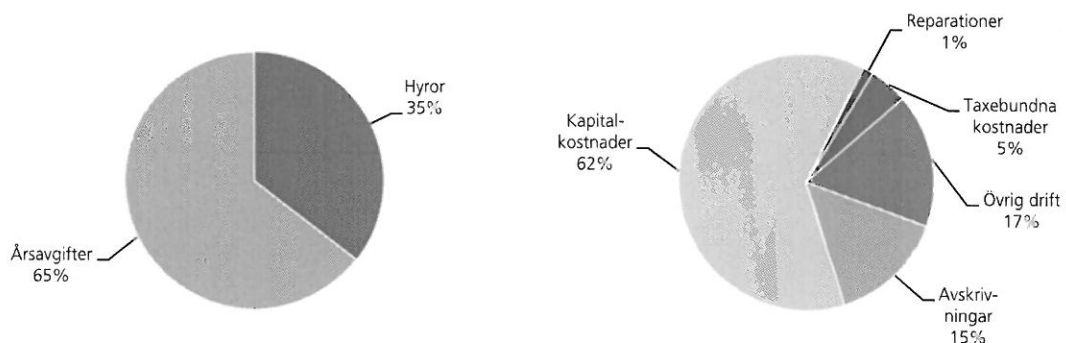
6 703 038

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Brf Virvelvind tillträdde fastigheten under oktober 2015. Styrelsen har under 2015 och början av 2016, tillsammans med SBC, påbörjat upphandling och projektering för att renovera de badrum i fastigheten som ännu ej fått nya vertikala stammar i sina badrum.

Samtliga kvarvarande hyreslägenheter som ännu ej har renoverade badrum kommer att renoveras och de bostadsrätter som ännu ej är renoverade kommer ges möjlighet att genomföra detta.

För de medlemmar som berörs av behov av renovering av badrum finns en inre underhållsfond som är avsatt för detta ändamål.

Vidare kommer föreningen att, i samband med renovering av badrum, även genomföra nydragning av Fastighets-el då nuvarande är av äldre standard.

I övrigt har inga större underhållsarbeten genomförts och färdigställt

Händelser efter året

Styrelsen har beslutat att genomföra renovering av de badrum som har behov av detta samt även dra in ny El till fastigheten då standarden behöver höjas i och med krav på mer energikrävande apparatur.

Samtliga kvarvarande hyreslägenheter som ännu ej har renoverade badrum kommer att renoveras och de bostadsrätter som ännu ej är renoverade kommer ges möjlighet att genomföra detta.

För de bostadsrättsmedlemmar som berörs av behov av renovering av badrum finns en inre underhållsfond som är avsatt för detta ändamål.

Vidare kommer föreningen att, i samband med renovering av badrum, även genomföra nydragning av Fastighets-el då nuvarande är av äldre standard.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelser under året: 1 st
Nyupplåtelse under året: 67 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0 st
Tillkommande medlemmar: 87 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	168
Hyror/m ² hyresrättsyta	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 922
Elkostnad/m ² totalyta	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	285
Soliditet (%)	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 213
Nettoomsättning (tkr)	969

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

Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 212 795
reservering till fond för inre underhåll enligt ekonomisk plan	-1 280 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-9 150 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 120
summa balanserat resultat	-11 801 915

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-11 801 915
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

25 MARS - 31 DECEMBER

2015

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	968 870
Summa rörelseintäkter		968 870

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 2	-320 279
Övriga externa kostnader	Not 3	-181 231
Avskrivningar	Not 4	-322 209
Summa rörelsekostnader		-823 719

RÖRELSERESULTAT

145 151

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 696
Summa finansiella poster		-1 357 947

ÅRETS RESULTAT

-1 212 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 5	128 561 430
Summa materiella anläggningstillgångar		128 561 430
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andelar i koncernsföretag	Not 7	749 969
		749 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 311 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		11 278
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 6	1 529 064
Summa kortfristiga fordringar		1 540 342
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		5 173 974
Summa kassa och bank		5 173 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 714 316
SUMMA TILLGÅNGAR		136 025 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31
EGET KAPITAL		
	Not 8	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		73 044 650
Fond för yttre underhåll	Not 9	9 309 120
Summa bundet eget kapital		82 353 770
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-10 589 120
Årets resultat		-1 212 795
Summa fritt eget kapital		-11 801 915
SUMMA EGET KAPITAL		70 551 855
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 10	63 000 000
Summa långfristiga skulder		63 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder		139 387
Övriga skulder		2 029 969
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	304 504
Summa kortfristiga skulder		2 473 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 025 715
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	Not 10	63 000 000
Ansvarsförbindelser		inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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	2015
Byggnader	100 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015
	Årsavgifter	625 169
	Hyror bostäder	263 751
	Hyror lokaler	34 035
	Hyror parkering	15 300
	Hyror garage	30 615
		968 870

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015
	Fastighetskostnader	
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 525
	Städning entreprenad	15 318
	Serviceavtal	45 586
	Förbrukningsmateriel	1 321
		80 750
	Reparationer	
	Sophantering/återvinning	4 157
	Hiss	22 911
		27 068
	Taxebundna kostnader	
	El	89 537
	Vatten	16 108
		105 645
	Övriga driftkostnader	
	Försäkring	56 390
	Tomträttsavgäld	25 000
	Kabel-TV	25 426
		106 816
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	320 279
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015
	Kreditupplysning	300
	Styrelseomkostnader	1 009
	Förvaltningsarvode	35 407
	Förvaltningsarvoden övriga	10 750
	Administration	78 765
	Konsultarvode	55 000
		181 231
Not 4	AVSKRIVNINGAR	2015
	Byggnad	322 209
		322 209

Not 5	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	128 883 639
	Utgående anskaffningsvärde	128 883 639
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 209
	Utgående avskrivning enligt plan	-322 209
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 561 430
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	37 240 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000
		53 040 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder	52 800 000
	Lokaler	240 000
		53 040 000
Not 6	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 529 064
		1 529 064
Not 7	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	
		Bokfört värde
		2015-12-31
	FoCoMo Fastigheter 1 AB (556966-2611)	749 969
		749 969

FoCoMo Fastigheter 1 AB (556966-2611) med säte i Stockholm. 500 st aktier med ett kvotvärde om 100 kr vilket motsvarar 100% av aktiekapitalet tillika röstetal. Bokfört värde 749.969 kr. Justerat eget kapital efter avdrag för uppskjuten skatt på obeskattade reserver uppgår till 1.907.040 kr. Årets resultat 1.821.387 kr.

Not 8 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	73 044 650	73 044 650	0	0
Fond för yttre underhåll	9 309 120	9 309 120	0	0
S:a bundet eget kapital	82 353 770	82 353 770	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 589 120	-10 589 120	0	0
Årets resultat	-1 212 795	-1 212 795	0	0
S:a ansamlad förlust	-11 801 915	-11 801 915	0	0
S:a eget kapital	70 551 855	70 551 855	0	0

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2015-12-31

Vid årets början	0
Reservering enligt stadgar	159 120
Reservering enligt ekonomisk plan	9 150 000
lanspråktagande enligt stadgar	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0
Vid årets slut	9 309 120

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,470 %	12 600 000	2019-09-18
SBAB	1,750 %	12 600 000	2020-09-18
SBAB	2,260 %	12 600 000	2022-09-19
SBAB	1,040 %	12 600 000	2017-09-18
SBAB	1,120 %	12 600 000	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		63 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	
		63 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 000 000 kr.

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror

304 504

304 504

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 6 2016

Thomas Mikael André
Ledamot



Anton Kevin Gardhorn
Ledamot



Kim Sören Karl Kanefur
Ledamot



Malin Nathalie Susanne Karlsson
Ledamot



Ida Linnéa leander
Ledamot



Nils Tommy Svärd
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2016



Jonas Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Virvelvind
Organisationsnummer 769629-8079

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvind för räkenskapsåret 25/3 2015 – 31/12 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Virvelvind räkenskapsåret 25/3 2015 – 31/12 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 7/6 2016

Adrian & Partners AB



Jonas Andersson

Auktoriserad revisor