



Brf Virvelvinden

PÅ TOPPEN I BJÖRKHAGEN



ÅRSREDOVISNING 2019

Org Nr: 769606-9611

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Org.nr: 769606-9611

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Virvelvinden 1 och Orkanen 1 i Stockholms kommun. Föreningen innehar mark med tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 87 | 5 676 |
| Hysesrätter | 21 | 1 171 |
| Lokaler | 3 | 170 |

Föreningens fastigheter är byggda 1948 med värdeår 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Hyreshöjningen uppgick till 2,35 % från januari 2019.

Genomfört planerat underhåll

Stamspolning genomförd i samtliga hus 2019.

Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19. (Kvarstår S12 och S14).

Fläktar i S12 och S19 är utbytta 2019. (Fläktar i S14 och S21 byttes 2018).

Utvändig trapp vid Simrishamnsvägen14 har lagts om 2019.

Markarbete utanför S21 utfört 2019.

Besiktning av källarutrymmen utfört 2019.

Balkongdörrar på våningsplan 4-6 i alla fyra huskroppar har åtgärdats 2019.

Målning av trapphus utfört 2019/2020. Besiktat och klart.

Taken inspekteras årligen. Justeringar och byte av takpannor sker löpande. All ytterplåt på taken har plåtisol som ej rostar så målning behövs ej.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|--|---|
| 2020 | Källarutrymme S21 | Två förrådsväggar ska åtgärdas. |
| VT2020 | Lekplats | Lekplatsbesiktning ska utföras |
| 2020 | Balkongdörrar | Arbete med balkongdörrar och utbytta karmar runt om, plan 3 och neråt ska göras. |
| 2020 | Värmeanläggning i undercentral S12 och S14 | Eftersom värmecentral i S12 och S14 fortfarande fungerar har utbyte av dessa värmecentraler flyttats i första hand till 2020 och därefter får årlig prövning ske. |
| 2020 | Lokal S12 | Lokal S12 har byggts om till lägenhet. Klar 2020. |
| 2020 | Lokal S21 | Sätta upp ljuddämpande material på väggarna. |
| 2020 | Hissar | Kontrollera behovet av byte av hisslinor |
| 2021 | Tvättstuga | Översyn av behov av byte av tvättmaskiner och torktumlare |
| 2022 | Hissar | Översyn av hissmaskin, behov av byte? |
| 2024 | Tvättstuga | Byte av torkskåp |
| 2027 | Hissar | Översyn av hissorgar |
| 2027 | Fönster | Renovering av fönster, kan komma att tidigareläggas |
| 2027 | Hyreslägenheter | Underhåll av hyreslägenheter sker efter besiktning via föreningens fastighetstekniker, samt beslut av styrelsen - om - och i den omfattning, det får anses befogat. |

Handwritten mark

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|----------------|---|
| 2018 | Invändigt bygg | Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kring utrymmen. |
| 2018/2019 | Ventilation | OVK-besiktning med uppföljande åtgärder |
| 2018 | Ventilation | Fläktar bytta i S14 och S21 |
| 2018 | Balkonger | Besiktning av balkongdörrar |
| 2017 | El | Utebelysningen har förbättrats genom att all väggfast utomhusarmatur bytts ut och ett flertal nya lampor monterats. |
| 2017 | Byggnad | Stentrappor och stengolv i samtliga hus har slipats och renoverats. |
| 2017 | Utemiljö | Arboretist gått igenom alla träd. Ansning av döda grenar gjordes. Lagt upp en 5-årsplan. |
| 2015/2016 | Fasad | Översyn av fasad i samtliga hus, trasiga tegelstenar ersatta. |
| 2015/2016 | Balkonger | Balkongrenovering S12 och S14 år 2015, S19 och S21 år 2016 |

Övriga väsentliga händelser

Under året har det projekterats och påbörjats ombyggnation av en affärslokal till lägenhet på S12, bv. Trappan utanför S14 har renoverats och byggts om för lättare passage både för gående och för barnvagnar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Barbro Jansson
Ludwig Ahlström
Karin Imnander
Ineke Samson
Annelie Nilsson
Karolina Hedmo
Rasmus Wallin

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Sekreterare
Nyckelansvarig och underhållsplan
Lokalansvarig
Informationsansvarig

Under perioden från stämman 2019-05-20 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Barbro Jansson
Pia Kolmodin
Ineke Samson
Annelie Nilsson
Karolina Hedmo
Petter Ekström

Roll

Ordförande
Vice ordförande, ekonomiansvarig
Sekreterare
Nyckelansvarig och underhållsplan
Lokalansvarig
Informationsansvarig

Martin Ridne ingick i styrelsen mellan 2019-05-21 och 2019-08-31 och avgick på grund av flytt till annan ort.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Jansson, Karolina Hedmo och Annelie Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petter Ekström, Karolina Hedmo, Barbro Jansson och Pia Kolmodin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kerstin Breitenstein Föreningsvald ordinarie
Emil Edenborg Föreningsvald suppleant avgick den 1 januari 2020 pga flytt till annan ort
BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen består av Åsa Nordlinder, sammankallande, Anna Reimby samt Karin Rickard. Karin Rickard avgick från posten 1 januari 2020. 

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-14.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 125 (124) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 11 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 540 | 534 | 530 | 530 | 519 |
| Totala intäkter kr/kvm | 698 | 674 | 683 | 671 | 697 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 87 | 68 | 75 | 77 | 60 |
| Belåning, kr/kvm | 4 368 | 4 838 | 5 414 | 5 415 | 5 843 |
| Räntekänslighet | 10% | 11% | 13% | 13% | 14% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 472 | 468 | 470 | 440 | 446 |
| Energikostnader kr/kvm | 224 | 218 | 227 | 208 | 194 |

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 4 896 | 4 730 | 4 793 | 4 710 | 4 889 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 651 | -1 844 | -2 464 | -5 101 | -3 885 |
| Soliditet | 76% | 75% | 73% | 73% | 72% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|-----------------------|---|-------------------|
| Rörelseintäkter | | 4 896 082 |
| Rörelsekostnader | - | 7 069 401 |
| Finansiella poster | - | 477 345 |
| Årets resultat | | -2 650 664 |
| Planerat underhåll | + | 1 214 137 |
| Avskrivningar | + | 2 045 585 |
| Årets sparande | | 609 058 |

Årets sparande per kvm total yta 87

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 113 672 675 | 14 712 129 | 612 469 | -17 778 155 | -1 844 475 |
| Reservering till fond 2018 | | | 866 000 | -866 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2018 | | | -240 000 | 240 000 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -1 844 475 | 1 844 475 |
| Upplåtelse lägenheter | 1 172 631 | 1 977 369 | | | |
| Årets resultat | | | | | -2 650 664 |
| Belopp vid årets slut | 114 845 306 | 16 689 498 | 1 238 469 | -20 248 630 | -2 650 664 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -20 248 630 |
| Årets resultat | -2 650 664 |
| Reservering till underhållsfond | -834 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 1 214 137 |
| Summa till stämmans förfogande | -22 519 157 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -22 519 157 |
|-------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 896 082 | 4 730 489 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -4 526 225 | -3 527 642 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -227 821 | -234 269 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -269 770 | -277 438 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 045 585 | -2 083 361 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-7 069 401</u> | <u>-6 122 709</u> |
| Rörelseresultat | | -2 173 319 | -1 392 221 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 24 528 | 27 331 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -501 873 | -479 585 |
| Summa finansiella poster | | <u>-477 345</u> | <u>-452 254</u> |
| Årets resultat | | -2 650 664 | -1 844 475 |

MA

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och tomträtt | Not 7 | 137 586 093 | 139 631 678 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | 1 495 365 | 90 470 |
| | | <u>139 081 458</u> | <u>139 722 148</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>139 081 458</u> | <u>139 722 148</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 3 341 | 8 815 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 631 483 | 1 081 426 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 237 788 | 223 144 |
| | | <u>872 612</u> | <u>1 313 385</u> |
| Kassa och bank | Not 11 | 4 331 533 | 4 847 165 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 204 145</u> | <u>6 160 550</u> |
| Summa tillgångar | | <u>144 285 602</u> | <u>145 882 698</u> |

nx

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 131 534 804 | 128 384 804 |
| Yttre underhållsfond | 1 238 469 | 612 469 |
| | <u>132 773 273</u> | <u>128 997 273</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -20 248 630 | -17 778 155 |
| Årets resultat | -2 650 664 | -1 844 475 |
| | <u>-22 899 294</u> | <u>-19 622 630</u> |
| Summa eget kapital | <u>109 873 979</u> | <u>109 374 643</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 <u>30 601 391</u> | <u>33 901 262</u> |
| | 30 601 391 | 33 901 262 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 49 874 | 46 068 |
| Leverantörsskulder | 1 016 279 | 326 723 |
| Skatteskulder | 324 432 | 311 436 |
| Övriga skulder | Not 14 1 646 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>2 418 001</u> | <u>1 922 566</u> |
| | <u>3 810 232</u> | <u>2 606 793</u> |
| Summa skulder | <u>34 411 623</u> | <u>36 508 055</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>144 285 602</u> | <u>145 882 698</u> |

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 650 664 | -1 844 475 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 045 585 | 2 083 361 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -605 079 | 238 886 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -7 670 | 1 155 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 1 199 633 | 81 187 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 586 885 | 321 228 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 404 895 | -707 420 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 404 895 | -707 420 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -3 296 065 | -4 042 550 |
| Inbetalda insatser | 3 150 000 | 2 800 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -146 065 | -1 242 550 |
| Årets kassaflöde | -964 075 | -1 628 742 |
| Likvida medel vid årets början | 5 925 488 | 7 554 230 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 961 413 | 5 925 488 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,33 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

ny

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 066 547 | 3 028 581 |
| Hyror | 1 728 407 | 1 836 515 |
| Bredband | 125 710 | 0 |
| Övriga intäkter | 27 999 | 25 111 |
| Bruttoomsättning | <u>4 948 663</u> | <u>4 890 207</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -52 581 | -156 021 |
| Hyresförluster | 0 | -3 697 |
| | 4 896 082 | 4 730 489 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 270 813 | 270 306 |
| Reparationer | 231 519 | 272 788 |
| El | 164 148 | 137 565 |
| Uppvärmning | 1 208 846 | 1 187 952 |
| Vatten | 198 162 | 203 342 |
| Sophämtning | 138 486 | 147 758 |
| Fastighetsförsäkring | 86 934 | 84 426 |
| Kabel-TV och bredband | 84 427 | 109 458 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 167 526 | 156 906 |
| Förvaltningsarvoden | 243 469 | 212 148 |
| Tomträttsavgäld | 489 300 | 489 300 |
| Övriga driftkostnader | 28 458 | 14 792 |
| Planerat underhåll | 1 214 137 | 240 901 |
| | 4 526 225 | 3 527 642 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 112 963 | 89 487 |
| Administrationskostnader | 36 845 | 78 360 |
| Extern revision | 20 625 | 20 625 |
| Konsultkostnader | 50 508 | 45 797 |
| Medlemsavgifter | 6 880 | 0 |
| | 227 821 | 234 269 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 182 229 | 180 350 |
| Revisionsarvode | 6 000 | 6 000 |
| Övriga arvoden | 9 000 | 15 000 |
| Sociala avgifter | 63 163 | 65 148 |
| Övriga personalkostnader | 9 378 | 10 940 |
| | 269 770 | 277 438 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 445 | 427 |
| Övriga ränteintäkter | 24 083 | 26 904 |
| | 24 528 | 27 331 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 498 129 | 477 497 |
| Övriga räntekostnader | 3 744 | 2 088 |
| | 501 873 | 479 585 |

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | |
|---|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Not 7 Byggnader och tomträtt | | | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 152 013 771 | 151 396 821 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 616 950 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 013 771 | 152 013 771 | | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar | -12 382 093 | -10 337 199 | | | |
| Årets avskrivningar | -2 045 585 | -2 044 894 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 427 678 | -12 382 093 | | | |
| Utgående redovisat värde | 137 586 093 | 139 631 678 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 80 800 000 | 75 000 000 | | | |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 433 000 | 925 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 84 600 000 | 55 600 000 | | | |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 448 000 | 326 000 | | | |
| Summa taxeringsvärde | 167 281 000 | 131 851 000 | | | |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 90 470 | 0 | | | |
| Årets investeringar | 1 404 895 | 707 420 | | | |
| Omklassificering till byggnad | 0 | -616 950 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 495 365 | 90 470 | | | |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 1 602 | 3 102 | | | |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 629 881 | 1 078 324 | | | |
| | 631 483 | 1 081 426 | | | |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 237 788 | 223 144 | | | |
| | 237 788 | 223 144 | | | |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 11 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 413 | 1 518 | | | |
| SBAB | 4 331 120 | 4 845 647 | | | |
| | 4 331 533 | 4 847 165 | | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| SBAB | 19531392 | 1,25% | 2021-11-10 | 9 401 265 | 49 874 |
| SBAB | 19531406 | 1,08% | 2022-12-06 | 10 000 000 | 0 |
| SBAB | 19531422 | 1,08% | 2020-09-08 | 11 250 000 | 0 |
| | | | | 30 651 265 | 49 874 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 30 601 391 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 30 401 895 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 65 000 000 | 65 000 000 |

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden


| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|------------------|------------------|
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | |
| | Låneinstitut Lånenummer Ränta Ränteändr dag Belopp Nästa års amortering | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | 49 874 | 46 068 |
| | | 49 874 | 46 068 |
| Not 14 | Övriga skulder | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 1 646 | 0 |
| | | 1 646 | 0 |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Upplupna räntekostnader | 7 254 | 1 580 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 419 569 | 353 524 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 991 178 | 1 567 462 |
| | | 2 418 001 | 1 922 566 |


Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

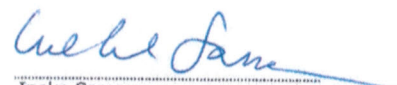
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

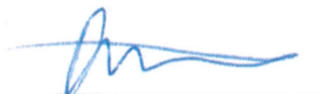
Stockholm, den 2004 02


Barbro Jansson


Pia Kolmodin


Ineke Samson


Karolina Hedmo


Petter Ekström


Annelie Nilsson

Vår revisionsberättelse har 20 - 04 - 18 lämnats beträffande denna årsredovisning


KRISTIN BREITANSTEIN



Av föreningen vald revisor

Joakim Häll, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Virvelvinden, org.nr. 769606-9611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 / 4 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Breitenstein
Av föreningen vald revisor
Kerstin