



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden med säte i STOCKHOLM org.nr. 769606-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Orkanen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1946
Virvelvinden 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-01-01	1946

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6154
14	lägenheter (hyresrätt)	796
3	lokaler (hyresrätt)	170
Totalt 112 objekt		7120

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 55 st 2 rok, 42 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Nordlinder	Ordförande	2020-07-02	
Pia Kolmodin	Ledamot	2019-06-13	
Annelie Nilsson	Ledamot	2013-05-21	2022-06-17
Karin Mellblom	Ledamot	2022-06-17	
Niklas Berglund	Ledamot	2020-07-02	
Hans Lindström	Ledamot	2022-06-17	
Anna Reimby	Ledamot	2021-05-19	2022-06-17
Sofie Jonsson	Ledamot	2021-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Jansson, Pia Kolmodin och Karin Mellblom, (Åsa Nordlinder har ett år kvar av sin mandatperiod, men har beslutat att avgå).

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pia Kolmodin, Åsa Nordlinder, Niklas Berglund, Anna Reimby, Sofie Jonsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Ursula Skoglund och Vanja Schwamberg vald av föreningen, samt utsedd revisor hos BoRevision Adnin Ali.

Valberedning har varit: Rickard Linde, Håkan Stenlund och Hans Wrådhe., vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 22 medlemmar. Två extrastämmor hölls: 2022-01-12 (för fyllnadsval av valberedare) och 2022-09-18 (för beslut om uteplats).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5%. Årsavgiften har även beslutats öka ytterligare med 5 % från 2023-01-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-26.

Årets resultat

Föreningen tillämpar K2-regelverket vilket innebär att underhållsåtgärder inte kan aktiveras som tillgångar i balansräkningen. Under året har föreningen haft stora kostnader för underhåll som har kostnadsförts, vilket förklarar årets stora underskott. Det planerade underhållet uppgick till 3 871 267 kr och föreningens resultat till -5 445 292 kr. Föreningen planerar med detta att gå över till regelverket K3.

2022

- Asbestsanering källarutrymmen S12 och S14
- Fasadenovering etapp 1 (hörn, stuprör etc)
- Nödbelysning installeras i alla hus
- Utemiljöarbete påbörjas
- Radonsanering
- Översyn av tvättstugan
- Översyn av låssystem
- OVK-besiktning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2009

- Ny tvättstuga
- Åtgärd av mark som sjunkit utanför S21

2010

- Byggnation av återvinningsskjul
- Renovering av hissar
- Byte av backventiler i dusch/badrumskran
- Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen
- Anticimex-besiktning av badrum och kök
- Plattläggning och utjämning av marken utanför S12
- Lagning av granittrappa ner till S12
- Omläggning och utökning av marktegel vid S19
- Ny klätterställning till lekplatsen samt byte av sand

2011

- Målning och underhåll av trapphus
- De gamla originaldörrarna till portarna byts ut till nya
- Installation av kodlås
- Kanalrengöring med följande OVK besiktning
- Stamspolning
- Renovering av styrelserum, övernattningsrum och gemensamhetslokal
- Markdränering runt S21

2012

- Besiktning av balkonger
- Byte av expansionskärl i undercentralerna
- Sandlåda på lekplatsen
- Målning av ledstänger
- Insamling av matavfall i återvinningsskjulet
- Webbsida lanseras

2013

- Samtliga glas i portarna byte till termoisolerande glas
- Takfläktar (ventilationsfläktar) genomgångna
- Ny dörr till återvinningsskjulet
- Tvättstugebokning via internet infört, samt nattöppen tvättstuga
- Anticimex-besiktning av badrum och kök

- Termografering av hus

2014

- Genomgång och översyn av tak samt lås på takfönster.
- Låskåpor monteras över låskolv på samtliga lgh ytterdörrar.
- Informationspärm tas fram och distribueras till samtliga boende.
- Brytbleck monteras på portarna

2015

- Balkongreovering färdigställs i fastighet 12 och 14
- Nya föreningsstadgar fastställs vid extrastämma
- Låsknapp för att öppna portar installeras

2016

- Balkongreovering färdigställs i S19 och S21. Samtliga balkonger avlägsnas och ersätts med nya betongplattor samt räcken enligt nuvarande säkerhetsföreskrifter
- Översyn av fasader i samtliga hus; trasiga tegelstenar ersätts
- Stentrappan utanför S 21 renoveras
- De gamla trästegarna i samtliga vindutrymmen byts ut mot aluminiumstegar
- Informationspärmen läggs ut elektroniskt på Virvelvindens hemsida
- Processen med förbättring av föreningens utemiljö påbörjas.
- Offerter gällande utebelysning och nedgrävning av sopor tas in

2017

- Stentrappor och stengolv i samtliga trapphus slipas och renoveras.
- Utebelysningen förbättras genom att all väggfast utomhusarmatur byts ut och ett flertal nya lampor monteras.
- Ventilationsfläkten i S14 byts
- Träinventering av arborist

2018

- Indragning av fiber till samtliga lägenheter, lokaler och kringutrymmen.
- OVK-besiktning
- Ventilationsfläkten i S21 byts
- Utredning kring ev. nedgrävning av avfallsbehållare
- Uppdatering av föreningsstadgarna
- Utbildning i Hjärt-och lungräddning, Hjärtstartare uppsatt i entré S14
- Källardörrar ommålas i samband med klottersanering

2019

- OVK ombesiktning med uppföljande åtgärder
- Stamspolning genomförs
- Värmeanläggning i undercentral utbytt i S21 och S19.
- Fläktar S12 och S19 utbytt
- Utvändigt trapp vid S14 läggs om
- Parkarbete utanför S21 utförs
- Besiktning av källarutrymmen
- Balkongdörrar på våningsplan 4-6 renoveras
- Målning av trapphus utfört 2019/2020. Besiktat och klart

2020

- SBA, Systematiskt brandskyddsarbete i samtliga hus utfört
- Balkongdörrar plan 3 och neråt åtgärdas
- Otjänligt staket runt lekplatsen tas bort
- Besiktning av yttertak i samtliga hus
- Energideklaration utförs
- Tidigare kontorslokal S12 säljs som lgh
- Besiktning av skyddsrum (MSB)

2021

- Asbestsanering av källarutrymmen S21 och S19
- Brandskyddskontroll
- Fasadbesiktning
- Radonmätning
- Utbyte av undercentraler i S12 och S14
- Utbyte av termostater och injustering av värme i samtliga hus
- Omläggning av yttertak S19
- Guide med info om hur man som boende kan minska sin miljöpåverkan
- Åtgärder skyddsrum
- Dokument kring ombyggnationer framtaget
- Oljud från ventilation S19 åtgärdat
- Översyn av utemiljön
- Inköp av utemöbler till uteplatser samt blomlådor
- Besiktning av takfönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023

- Anticimex-besiktning av badrum och kök
- Renovering takfönster
- Ytrenovering av övernattningslägenheten i S14
- Stamspolning
- Översyn av hissar ev. byte av hisslinor och hissar
- Utemiljöarbete fortsätter
- Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
- Installation av (delvis) nytt låssystem
- OVK-åtgärder
- Bytesrum iordningsställs i S21

2024

- Renovering av vindar
- Renovering av källare
- Omläggning av yttertak S14
- Omläggning av yttertak S12
- OVK-besiktning

2025

- Omläggning av yttertak S21

2027

- Fönsterrenovering (kan komma att tidigareläggas)
- Stampsolning
- Hisskorgar, byte (återställande till originalskick?)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 30 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	78	85	103	87	68
Skuldsättning, kr/kvm	2 127	3 328	3 728	4 368	4 838
Räntekänslighet, %	4	7	8	10	11
Energikostnad, kr/kvm	233	235	224	224	218
Driftskostnad, kr/kvm	612	604	554	472	468
Årsavgifter, kr/kvm	581	563	548	540	534
Totala intäkter, kr/kvm	719	728	707	702	679
Nettoomsättning, tkr	5 037	5 090	4 943	4 896	4 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 445	-5 090	-2 002	-2 651	-1 844
Soliditet, %	88	82	80	76	75

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	119 389 788	0	4 510 118	123 899 906
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 474 693	0	8 401 219	30 875 912
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 428	0	-9 428	0
S:a bundet eget kapital, kr	141 873 909	0	12 901 909	154 775 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 671 761	-5 089 658	9 428	-28 751 901
Årets resultat, kr	-5 089 568	5 089 658	-5 445 292	-5 445 292
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-28 761 329	0	-5 435 864	-34 197 193
S:a eget kapital, kr	113 112 580	0	7 466 045	120 578 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 057 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 066 428 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-28 761 329
Årets resultat, kr	-5 445 292
Reservation till underhållsfond, kr	-2 057 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 066 428
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-34 197 193

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-34 197 193

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 037 056	5 089 778
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 610 394	-7 386 182
Övriga externa kostnader	Not 3	-304 227	-125 793
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-273 616	-279 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 125 485</u>	<u>-2 125 485</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-10 313 723</u>	<u>-9 916 773</u>
Rörelseresultat		-5 276 667	-4 826 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 475	13 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-204 099</u>	<u>-275 815</u>
Summa finansiella poster		<u>-168 624</u>	<u>-262 574</u>
Årets resultat		-5 445 292	-5 089 568

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>132 830 612</u>	<u>134 956 097</u>
		132 830 612	134 956 097
Summa anläggningstillgångar		<u>132 830 612</u>	<u>134 956 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	150
Övriga fordringar	Not 8	4 185 237	1 210 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>206 721</u>	<u>134 002</u>
		4 391 958	1 344 543
Kassa och bank	Not 10	221 498	1 454 727
Summa omsättningstillgångar		<u>4 613 455</u>	<u>2 799 270</u>
Summa tillgångar		<u>137 444 067</u>	<u>137 755 367</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	154 775 818	141 864 481
Yttre underhållsfond	0	9 428
	<u>154 775 818</u>	<u>141 873 909</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-28 751 901	-23 671 761
Årets resultat	-5 445 292	-5 089 568
	<u>-34 197 193</u>	<u>-28 761 329</u>
Summa eget kapital	<u>120 578 625</u>	<u>113 112 580</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 000 000	7 000 000
	<u>8 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 000 000	16 311 314
Leverantörsskulder	648 470	188 550
Skatteskulder	351 054	349 524
Övriga skulder	Not 13 175 375	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 690 543	793 399
	<u>8 865 442</u>	<u>17 642 787</u>
Summa skulder	<u>16 865 442</u>	<u>24 642 787</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>137 444 067</u>	<u>137 755 367</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 445 292	-5 089 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 125 485	2 125 485
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 319 806	-2 964 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 618	136 872
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	533 969	-1 312 383
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 858 455	-4 139 593
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 311 314	-3 040 083
Inbetalda insatser	12 911 337	4 379 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 600 023	1 339 594
Årets kassaflöde	1 741 568	-2 799 999
Likvida medel vid årets början	2 660 502	5 460 501
Likvida medel vid årets slut	4 402 069	2 660 502

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

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.

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 1,3 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,7 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 styrelsen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 545 259	3 312 448
Hyror	1 589 309	1 661 876
Bredband	87 547	93 060
Övriga intäkter	50 896	190 654
Bruttoomsättning	<u>5 273 011</u>	<u>5 258 038</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-237 145	-168 260
Hyresförluster	1 190	0
	5 037 056	5 089 778
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	347 221	355 282
Reparationer	483 936	430 318
El	192 457	151 967
Uppvärmning	1 207 497	1 256 649
Vatten	241 630	236 725
Sophämtning	162 384	162 443
Fastighetsförsäkring	100 338	99 799
Kabel-TV och bredband	148 795	151 031
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	174 672	176 382
Förvaltningsarvoden	172 466	240 333
Tomträttsavgäld	460 500	518 100
Övriga driftkostnader	47 231	46 051
Planerat underhåll	3 871 267	3 561 101
	7 610 394	7 386 182
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 200	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 716	16 058
Administrationskostnader	76 212	44 730
Extern revision	21 500	20 875
Konsultkostnader	175 370	39 800
Medlemsavgifter	7 230	4 330
	304 227	125 793
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	193 200	194 400
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	9 000	9 000
Sociala avgifter	65 416	65 793
Övriga personalkostnader	0	4 119
	273 616	279 312
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	877	997
Övriga ränteintäkter	34 598	12 244
	35 475	13 241
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	201 915	273 465
Övriga räntekostnader	2 184	2 350
	204 099	275 815

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 614 771	153 614 771			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 614 771	153 614 771			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-18 658 674	-16 533 189			
Årets avskrivningar	-2 125 485	-2 125 485			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 784 159	-18 658 674			
Utgående redovisat värde	132 830 612	134 956 097			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 200 000	80 800 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	748 000	1 433 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	130 000 000	84 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	314 000	448 000			
Summa taxeringsvärde	221 262 000	167 281 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 665	4 616			
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 180 572	1 205 775			
	4 185 237	1 210 391			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	206 721	134 002			
	206 721	134 002			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	418	3 202			
SBAB	221 080	1 451 525			
	221 498	1 454 727			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19531406	3,99%	2024-11-12	8 000 000	0
SBAB	19531422	0,85%	2023-08-15	7 000 000	0
				15 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 000 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				65 000 000	65 000 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	7 000 000	16 311 314
	7 000 000	16 311 314
Not 13 Övriga skulder		
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	175 375	0
	175 375	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	433 939	431 178
Övriga upplupna kostnader	256 604	362 221
	690 543	793 399

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Ytterligare två upplåtelse har skett med tillträde på nya året.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Hans Lindström

.....
Karin Mellblom

.....
Niklas Berglund

.....
Pia Kolmodin

.....
Sofie Jonsson

.....
Åsa Nordlinder

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ursula Skoglund

.....
Vanja Schwamberg

.....
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virvelvinden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande sätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ursula Skoglund
Av föreningen vald revisor

Vanja Schwamberg
Av föreningen vald revisor