



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Virvelvinden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Virvelvinden med säte i Stockholm org.nr. 769606-9611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 172
14	lägenheter (hyresrätt)	779
3	lokaler (hyresrätt)	170
3	p-platser	0
Totalt 116 objekt		7 121

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 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	2023-06-19
Sofie Jonsson	Ordförande	2023-06-19	
Sofie Jonsson	Ledamot	2021-05-19	
Pia Kolmodin	Ledamot	2019-06-13	
Christer Engström	Ledamot	2023-06-19	
Karin Mellblom	Ledamot	2022-06-17	2023-06-19
Allan Jarletun	Ledamot	2023-06-19	
Niklas Berglund	Ledamot	2020-07-02	2023-06-19
Hans Lindström	Ledamot	2022-06-17	
Richard Linde	Ledamot	2023-06-19	
Johan Belin	Suppleant	2023-06-19	
Kilian Sand Backman	Suppleant	2023-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Jonsson, Hans Lindström och Christer Engström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Kolmodin, Åsa Nordlinder, Allan Jarletun, Hans Lindström och Sofie Jonsson.

Revisorer har varit: Hans Wrådhe och Vanja Schwamberg valda av föreningen, samt Adnin Ali, Borevision som extern revisor.

Valberedning har varit: Anette Jansson, Håkan Stenlund och Aisha Hassan, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% per 2023-01-01 och inför år 2024 har årsavgiften höjts med 3% per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-28.

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
Stampolning
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

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

2016

Balkongrenovering 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 vindsutrymmen 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 arborist2018Indragning 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 utbytta
Utvändig trapp vid S14 läggs om
Parkarbete utanför S21 utförsBesiktning 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

2022

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

2023

OVK-åtgärder
Anticimex-besiktning av badrum och kök
Ytrenovering av övernattningslägenheten
Stamspolning
Översyn av hissar
Fortsatt utemiljöarbete
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Bytesrum iordningsställt i S21
Brytskydd förbättrade på samtliga cykelrum samt elcentral och tvättstuga
Brandsäkrade rökgångarna i de lägenheter med eldstad.

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

2024

Renovering takfönster
Ytrenovering av övernattningslägenheten i S14
Översyn av hissar ev. byte av hisslinor och hissar
Utemiljöarbete fortsätter
Installation av (delvis) nytt låssystem
OVK-åtgärder
Omläggning av yttertak S14
Omläggning av yttertak S12

2025

Omläggning av yttertak S21

2027

Fönsterrenovering (kan komma att tidigareläggas)
Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-6	78	85	103	87
Skuldsättning, kr/kvm	1 123	2 127	3 328	3 728	4 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 296	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	4	7	8	10
Energikostnad, kr/kvm	264	233	235	224	224
Årsavgifter, kr/kvm	625	581	563	548	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	729	719	728	707	702
Nettoomsättning, tkr	5 167	5 037	5 090	4 943	4 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 741	-5 445	-5 090	-2 002	-2 651
Soliditet, %	93	88	82	80	76

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar till negativt resultat

Först och främst vill vi notera att resultatet är bättre 2023 jämfört med 2022 med en förbättring av resultatet med 1 300 767 kr. I övrigt beror det negativa resultatet främst på planerade underhåll som under året har genomförts och avslutats. Dels har installationer och arbeten i tvättstugan genomförts samt renoveringar av fasaden på byggnaden. Kassaflödet för året är även det negativt på grund av en inlösen av lån om 7 mkr som haft en direktpåverkan på likviditeten i föreningen. Även detta är enligt plan och vi ser att såväl underhåll av fastigheten som amorteringar och minskning av lån kommer främja ekonomin i föreningen framgent.

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	123 899 906	0	2 555 734	126 455 640
Upplåtelseavgifter, kr	30 875 912	0	5 704 266	36 580 178
Underhållsfond, kr	0	0	34 582	34 582
S:a bundet eget kapital, kr	154 775 818	0	8 294 582	163 070 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 751 901	-5 445 292	-34 582	-34 231 775
Årets resultat, kr	-5 445 292	5 445 292	-4 740 969	-4 740 969
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-34 197 193	0	-4 775 551	-38 972 744
S:a eget kapital, kr	120 578 625	0	3 519 031	124 097 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 606 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 571 418 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	-28 751 901
Årets resultat, kr	-4 740 969
Reservation till underhållsfond, kr	-2 606 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 571 418
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 527 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-33 527 452

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 166 750	5 035 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 677	1 200
Summa Rörelseintäkter		5 197 427	5 037 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 873 869	-7 513 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 877	-401 195
Personalkostnader	Not 6	-307 414	-273 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 125 485	-2 125 485
Summa Rörelsekostnader		-9 659 646	-10 313 723
Rörelseresultat		-4 462 219	-5 276 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	99 340	35 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-378 091	-204 099
Summa Finansiella poster		-278 751	-168 624
Resultat efter finansiella poster		-4 740 969	-5 445 292
Resultat före skatt		-4 740 969	-5 445 292
Årets resultat		-4 740 969	-5 445 292

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	130 705 126	132 830 612
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		130 705 126	132 830 612
Summa Anläggningstillgångar		130 705 126	132 830 612

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	1 313	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	530 513	4 185 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	70 406	206 721
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		602 232	4 391 958

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 312 054	221 498
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 312 054	221 498
Summa Omsättningstillgångar		2 914 286	4 613 455

Summa Tillgångar

133 619 412 **137 444 067**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 14	163 035 818	154 775 818
Fond för yttre underhåll		34 582	0
Summa Bundet eget kapital		163 070 400	154 775 818

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-34 231 775	-28 751 901
Årets resultat		-4 740 969	-5 445 292
Summa Ansamlad förlust		-38 972 744	-34 197 193

Summa Eget kapital

124 097 656 120 578 625

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	8 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		402 328	648 470
Skatteskulder	Not 16	358 423	351 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 316	175 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	745 690	690 543
Summa Kortfristiga skulder		9 521 757	8 865 442

Summa Skulder

9 521 757 16 865 442

Summa Eget kapital och skulder

133 619 412 137 444 067

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -4 462 219 -5 276 667

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 125 485 2 125 485

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 125 485 2 125 485

Erhållen ränta 99 340 35 475

Erlagd ränta -378 091 -204 099

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-2 615 484 -3 319 806

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 85 978 -72 618

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -342 218 533 969

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-256 240 461 351

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 871 724 -2 858 455

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 8 260 000 12 911 337

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 000 000 -8 311 314

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 260 000 4 600 023

Årets kassaflöde

-1 611 724 1 741 568

Likvida medel vid årets början

4 402 069 2 660 502

Likvida medel vid årets slut

2 790 345 4 402 069

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar och ombyggnader: 20-30 år.
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 860 530	3 545 259
	Hyror bostäder	1 172 104	1 455 521
	Hyror lokaler	101 772	96 156
	Hyror förbrukningsbaserad	7 632	7 632
	Hyror informationsöverföring	90 452	87 547
	Övriga primära intäkter	49 983	79 696
	Summa Bruttoomsättning	5 282 473	5 271 811
	Avgiftsbortfall	-71 335	-192 757
	Hysesbortfall	-44 388	-43 198
	Summa	-115 723	-235 955
	Summa Nettoomsättning	5 166 750	5 035 856

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag och övriga intäkter	30 677	1 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	30 677	1 200
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-262 393	-300 620
	Snö och halk-bekämpning	-50 242	-33 106
	Reparationer	-663 046	-483 936
	Planerat underhåll	-2 571 418	-3 871 267
	Försäringsskador	-3 946	0
	EI	-206 798	-192 457
	Uppvärmning	-1 396 554	-1 207 497
	Vatten	-278 009	-241 630
	Sophämtning	-230 148	-162 384
	Fastighetsförsäkring	-106 217	-100 338
	Kabel-TV och bredband	-148 840	-148 795
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-183 751	-174 672
	Förvaltningsavtalskostnader	-189 682	-136 223
	Tomträttsavgäld	-582 825	-460 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 873 869	-7 513 426
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-812	-2 200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 740	-21 716
	Administrationskostnader	-39 544	-67 831
	Extern revision	-26 250	-21 500
	Konsultkostnader	-51 460	0
	Medlemsavgifter	-7 330	-7 230
	Föreningsverksamhet	-17 687	-40 069
	Övriga förvaltningskostnader	-169 055	-240 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-352 877	-401 195

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-222 000	-202 200
	Sociala avgifter	-70 789	-65 416
	Övriga personalkostnader	-8 625	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-307 414	-273 616
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 204	877
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	98 136	34 598
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	99 340	35 475
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-374 289	-201 915
	Övriga räntekostnader	-3 802	-2 184
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-378 091	-204 099

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	153 614 771	153 614 771
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	153 614 771	153 614 771
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 784 159	-18 658 674
	Årets avskrivningar	-2 125 485	-2 125 485
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 909 644	-20 784 159
	Utgående redovisat värde	130 705 126	132 830 612
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 200 000	90 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	748 000	748 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	130 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	314 000	314 000
	Summa	221 262 000	221 262 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	65 000 000	65 000 000
Not 10	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 313	0
	Summa Kundfordringar	1 313	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	478 291	4 180 572
	Övriga fordringar	52 222	4 665
	Summa Övriga fordringar	530 513	4 185 237
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 406	206 721
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 406	206 721

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	420	418		
	Bankkonto 3	2 311 634	221 080		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 312 054	221 498		
Not 14	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	126 455 640	123 899 906		
	Upplåtelseavgifter	36 580 178	30 875 912		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	163 035 818	154 775 818		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	3,99%	2024-11-14	8 000 000	0
				8 000 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			8 000 000	
	Kortfristig del			8 000 000	
	Beräknad skuld om 5 år uppgår till 8 000 000				
Not 16	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	358 423	351 054		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	358 423	351 054		
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Övriga kortfristiga skulder	15 136	175 375		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	15 136	175 375		
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	411 974	433 939		
	Övriga upplupna kostnader	333 716	256 604		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	745 690	690 543		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den _____

Sofie Jonsson

Hans Lindström

Rischard Linde

Christer Engström

Pia Kolmodin

Allan Jarletun

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali
Borevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hans Wrådhe
Av föreningen vald revisor

Vanja Schwamberg
Av föreningen vald revisor

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 2023.

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 2023 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.

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 2023 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 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 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 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hans Wrådhe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIE JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:31:07



HANS LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:52:06



RICHARD LINDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:35:11



CHRISTER ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:36:01



PIA KOLMODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:30:31



ALLAN JARLETUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:45:41



HANS WRÅDHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:08:18



VANJA SCHWAMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:04:50



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:02:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Virvelvinden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS WRÅDHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:28:43



VANJA SCHWAMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:08:39



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:02:15

