



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Robin Heed	Ordförande
Marcus Blomqvist	Ledamot
Ida Hagensen	Ledamot
Monica Karlsson	Ledamot
Ingemar Hedeberg	Suppleant
Tommy Svärd	Suppleant
Athanasios Vagias	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jonas Karmebäck	Ordinarie Extern	JPA Revision AB
-----------------	------------------	-----------------

### Valberedning

Storebjörn Nielsen  
Annika Nilsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 75:3	2015	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

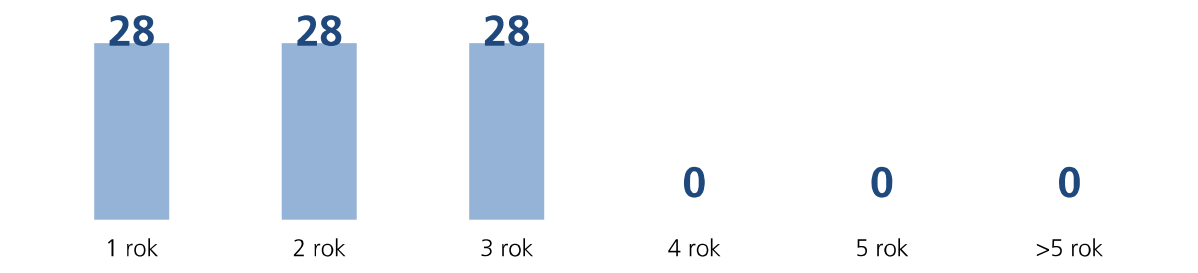
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 791 m<sup>2</sup>, varav 4 676 m<sup>2</sup> utgör boyta och 115 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	115 m <sup>2</sup>	2022-10-01
Verkstad/lagerlokal	64 m <sup>2</sup>	2020-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Styrelserum
Cykelförråd	
Barnvagnsrum	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Måla linjemarkering p-plats	2022	
Åtgärder OVK	2022	
Uppgradering av soprummet, införande av kompost	2020	
OVK-kontroll	2020	
Energideklaration	2020	
Byte av armaturer för vindsutrymmen och utomhus	2020	
Förbättring av soprumstaken mot innegården	2020	
Dränering utanför cykelrummet	2019	
Uppgradering av fastighetsel och lägenhetsel	2016	Fastighetsbyggen
Badrumsrenovering	2016 - 2017	Fastighetsbyggen
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Förbättringsåtgärder på putsfasad	2023	
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	2024	
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2024	
Målning tak och entréparti för sopsug	2024	
Byta säkerhetsdörr till vind	2024	
Laga asfalt	2024	
Spola dagvatten	2025	
Sopsug, byte underhalva	2025	
injustering av värme	2026	
Modernisering av linhiss	2026	
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	2026	
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	2026	
Byta termostatventil radiator/element	2026	
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	2027	
Takbyte inkl plåtarbeta och bevattning	2027	
Byte till Daloc säkerhetsdörr	2027	
Fasadställning	2027	
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	2028	
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2028	
Måla linjemarkering p-plats	2028	
Byte takfläkt	2028	
Förbättringsåtgärder på putsfasad	2028	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk & Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	Göteborgs Service Partner
Entrémattor	Elis

## Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

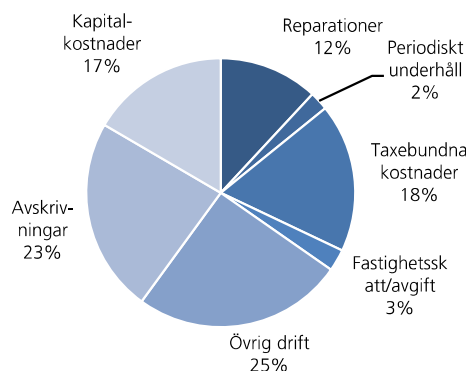
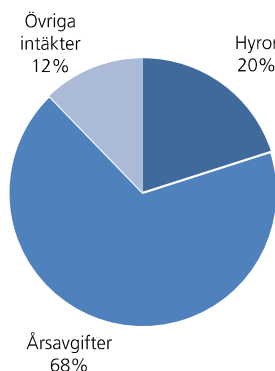
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 780 584</b>	<b>9 317 253</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 412 457	3 805 981
Finansiella intäkter	4 999	12 163
Medlemsinsatser	0	1 960 000
Ökning av kortfristiga skulder	214 814	1 825
	<b>4 632 269</b>	<b>5 779 970</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 300 836	2 329 387
Finansiella kostnader	913 420	852 477
Ökning av kortfristiga fordringar	54 621	11 601
Minskning av långfristiga skulder	133 340	123 173
	<b>4 402 217</b>	<b>3 316 638</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 010 636</b>	<b>11 780 584</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>230 052</b>	<b>2 463 331</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se teknisk status

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 73 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	802	767	766	739
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	650	667	725	737
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 138	15 174	15 207	16 849
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	19	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	101	101	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	38	34	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	191	178	203	225
Soliditet (%)	56	57	56	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 086	-653	-759	-811
Nettoomsättning (tkr)	3 906	3 777	3 813	3 720

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 676 m<sup>2</sup> bostäder och 115 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	81 804 066	0	0	81 804 066
Upplåtelseavgifter	7 518 671	0	0	7 518 671
Fond för yttre underhåll	4 766 772	287 316	0	4 479 456
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>94 089 509</b>	<b>287 316</b>	<b>0</b>	<b>93 802 193</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-18 766 282	-287 316	-652 556	-17 826 410
Årets resultat	-1 085 637	-1 085 637	652 556	-652 556
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-19 851 919</b>	<b>-1 372 953</b>	<b>0</b>	<b>-18 478 966</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 237 590</b>	<b>-1 085 637</b>	<b>0</b>	<b>75 323 227</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 085 637
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 478 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-287 316
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-19 851 918</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

123 106
<b>-19 728 812</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 905 876	3 776 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	506 581	29 084
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 412 457</b>	<b>3 805 982</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 819 895	-1 964 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-348 626	-212 505
Personalkostnader	Not 6	-132 316	-151 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 836	-1 288 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 589 672</b>	<b>-3 618 224</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-177 216</b>	<b>187 758</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 999	12 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 420	-852 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-908 421</b>	<b>-840 314</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 085 637</b>	<b>-652 556</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 085 637</b>	<b>-652 556</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	119 534 242	120 823 078
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>119 534 242</b>	<b>120 823 078</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>119 534 242</b>	<b>120 823 078</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	24 714	7 403
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	6 892 239	6 691 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	66 917	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 983 870</b>	<b>6 699 196</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 260 893	5 260 893
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 260 893</b>	<b>5 260 893</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 244 762</b>	<b>11 960 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>131 779 004</b>	<b>132 783 167</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 322 737	89 322 737
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 766 772	4 479 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 089 509</b>	<b>93 802 193</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 766 282	-17 826 410
Årets resultat		-1 085 637	-652 556
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 851 919</b>	<b>-18 478 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 237 590</b>	<b>75 323 227</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 928 858	43 762 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 928 858</b>	<b>43 762 655</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 429 857	12 729 400
Leverantörsskulder		220 379	169 216
Skatteskulder		285 911	280 920
Övriga skulder		120 223	120 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	556 187	397 527
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 612 556</b>	<b>13 697 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 779 004</b>	<b>132 783 167</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	2 985 135	2 857 004
Hyror bostäder	579 535	600 810
Hyror lokaler	104 075	100 625
Hyror parkering	71 402	71 402
Hyror garage	131 269	131 269
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 343	12 323
Gästlägenhet	8 760	3 236
Öresutjämning	74	228
	<b>3 905 876</b>	<b>3 776 898</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsersättning	455 685	16 441
Återbäring försäkringsbolag	11 009	9 543
Övriga intäkter	39 887	3 100
	<b>506 581</b>	<b>29 084</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	221 207	64 633
	Fastighetskötsel beställning	13 452	9 211
	Fastighetskötsel gård entreprenad	50 010	64 642
	Fastighetskötsel gård beställning	8 510	15 005
	Snöröjning/sandning	12 113	76 753
	Städning entreprenad	72 542	93 781
	Mattvätt/Hyrmattor	45 344	40 230
	OVK Obl. Ventilationskontroll	74 157	0
	Hissbesiktning	5 536	5 469
	Gemensamma utrymmen	1 907	0
	Sophantering	1 021	0
	Serviceavtal	46 611	32 648
	Förbrukningsmateriel	0	3 141
	Störningsjour och larm	0	1 410
		<b>552 409</b>	<b>406 923</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	296 802	0
	Tvättstuga	65 363	6 341
	Sophantering/återvinning	12 440	0
	Entré/trapphus	300	21 850
	Lås	3 382	6 298
	VVS	57 092	4 872
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 808
	Ventilation	58 491	0
	Elinstallationer	2 832	36 878
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 491	10 562
	Hiss	25 316	28 655
	Fasad	5 728	0
	Fönster	0	8 370
	Mark/gård/utemiljö	4 381	0
	Garage/parkering	7 166	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 706	1 281
	Vattenskada	79 630	0
		<b>654 120</b>	<b>133 915</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	123 106	0
		<b>123 106</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	171 528	89 065
	Värme	498 264	484 644
	Vatten	215 486	183 697
	Sophämtning/renhållning	94 019	100 891
	Grovsopor	5 645	0
		<b>984 942</b>	<b>858 297</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 458	98 382
	Tomträttsavgäld	266 624	266 624
	Kabel-TV	61 060	59 035
		<b>361 142</b>	<b>424 041</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>144 176</b>	<b>141 735</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 819 895</b>	<b>1 964 911</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	13 072	13 212
	Juridiska åtgärder	8 625	0
	Inkassering avgift/hyra	3 125	1 021
	Hysesförluster	32 048	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	15 938
	Föreningskostnader	3 672	1 300
	Styrelseomkostnader	130	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 066	0
	Förvaltningsarvode	217 820	164 896
	Administration	27 678	8 014
	Konsultarvode	17 644	864
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 260
		<b>348 626</b>	<b>212 505</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	98 926	119 000
	Sociala kostnader	33 390	32 971
		<b>132 316</b>	<b>151 971</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 288 836	1 288 836
		<b>1 288 836</b>	<b>1 288 836</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	128 883 639	128 883 639
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>128 883 639</b>	<b>128 883 639</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 060 561	-6 771 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 288 836	-1 288 836
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 349 397</b>	<b>-8 060 561</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>119 534 242</b>	<b>120 823 078</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 107 000	48 107 000
	Taxeringsvärde mark	47 665 000	47 665 000
		<b>95 772 000</b>	<b>95 772 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	1 772 000	1 772 000
		<b>95 772 000</b>	<b>95 772 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	0	32 048
	Skattekonto	142 495	140 054
	Klientmedel hos SBC	5 695 016	5 469 258
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>6 892 239</b>	<b>6 691 793</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	66 917	0
		<b>66 917</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 479 456	4 192 140
	Reservering enligt stadgar	287 316	287 316
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 766 772</b>	<b>4 479 456</b>

**Not  
12**

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
SBAB	1,040 %	12 600 000	12 600 000	2025-10-16
SBAB	0,770 %	6 600 000	6 600 000	2030-08-15
SBAB	3,790 %	12 600 000	12 600 000	2026-09-10
SBAB	1,000 %	12 314 014	12 314 014	2023-10-11
SBAB	2,180 %	12 244 701	12 378 041	2024-09-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 358 715</b>	<b>56 492 055</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 429 857	-12 729 400	
		<b>43 928 858</b>	<b>43 762 655</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 693 715 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	21 356	0
	Vatten	44 485	0
	Arvoden	120 750	69 424
	Sociala avgifter	37 940	19 500
	Avgifter och hyror	4 212	308 603
	SBC Hemma förutbetalda avgifter	327 444	0
		<b>556 187</b>	<b>397 527</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se teknisk status

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Robin Heed  
Ordförande

Marcus Blomqvist  
Ledamot

Ida Hagensen  
Ledamot

Monica Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Karmebäck  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Virvelvind

Org.nr 769629-8079

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Virvelvind för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Virvelvind enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Virvelvind för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Virvelvind enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Göteborg / 2023

JPA Revision AB

Jonas Karmebäck  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 989 000	2 985 135	2 874 000
Hyror bostäder	579 000	579 535	579 000
Hyror lokaler	104 000	104 075	100 000
Hyror parkering	71 000	71 402	71 000
Hyror garage	131 000	131 269	131 000
Överlåtelse/pantsättning	0	13 283	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	12 343	0
Gästlägenhet	0	8 760	0
Öresutjämning	0	74	0
Försäkringsersättning	0	455 685	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 009	0
Övriga intäkter	0	39 887	0
	<b>3 874 000</b>	<b>4 412 457</b>	<b>3 755 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-72 000	-221 207	-67 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-13 452	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-72 000	-50 010	-67 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-8 510	-5 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-12 113	-42 000
Städning entreprenad	-104 000	-72 542	-97 000
Mattvätt/Hyrmattor	-45 000	-45 344	-40 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-74 157	0
Hissbesiktning	-7 000	-5 536	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 907	-2 000
Sophantering	0	-1 021	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-36 000	-88 133	-34 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	0	-6 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-1 000
	<b>-445 000</b>	<b>-593 931</b>	<b>-373 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-132 000	0	-155 000
Tvättstuga	0	-65 363	0
Sopphantering/återvinning	0	-12 440	0
Entré/trapphus	0	-300	0
Lås	0	-3 382	0
VVS	0	-57 092	0
Ventilation	0	-58 491	0
Elinstallationer	0	-2 832	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 491	0
Hiss	0	-25 316	0
Fasad	0	-5 728	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 381	0
Garage/parkering	0	-7 166	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-30 706	0
Vattenskada	0	-79 630	0
	<b>-132 000</b>	<b>-357 318</b>	<b>-155 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-123 106	0
	<b>0</b>	<b>-123 106</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-137 000	-254 572	-83 000
Värme	-534 000	-373 698	-503 000
Vatten	-203 000	-215 486	-175 000
Sophämtning/renhållning	-112 000	-94 019	-103 000
Grovsopor	0	-5 645	0
	<b>-986 000</b>	<b>-943 420</b>	<b>-864 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-109 000	-33 458	-102 000
Tomträttsavgäld	-267 000	-266 624	-267 000
Kabel-TV	-66 000	-61 060	-61 000
	<b>-442 000</b>	<b>-361 142</b>	<b>-430 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-134 841	-135 000	-135 000
	<b>-134 841</b>	<b>-135 000</b>	<b>-135 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-15 000	-13 072	-13 000
Juridiska åtgärder	0	-8 625	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 375	-17 000
Föreningskostnader	-2 000	-3 672	-19 000
Styrelseomkostnader	0	-130	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 066	-1 000
Förvaltningsarvode	-182 000	-217 820	-170 000
Administration	-6 000	-27 678	-6 000
Konsultarvode	0	-17 644	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 370	-8 000
	<b>-231 000</b>	<b>-316 578</b>	<b>-234 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-124 000	-98 926	-123 500
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-33 390	-40 000
	<b>-165 000</b>	<b>-132 316</b>	<b>-163 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 289 000	-1 288 836	-1 289 000
	<b>-1 289 000</b>	<b>-1 288 836</b>	<b>-1 289 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 824 841</b>	<b>-4 251 646</b>	<b>-3 643 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>49 159</b>	<b>160 810</b>	<b>111 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	127	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	144	0
Låneräntor	-1 013 000	-1 046 013	-890 000
Räntekostnader skattekonto	0	-253	0
Övriga räntekostnader	0	-494	0
	<b>-1 013 000</b>	<b>-1 041 761</b>	<b>-890 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-963 841</b>	<b>-880 951</b>	<b>-778 500</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)