



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 166 kr/kvm	 Investeringsbehov 7 561 kr/kvm	 Skuldsättning 1 923 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 215 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 773 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Virveln I Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
166 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
7 561 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 923 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
215 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehåses med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
773 kr/kvm

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 årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Virveln I Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 716413-3592 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Bollnäs kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ren 30:6		1977

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 817
33	p-platser	0
33	garage	0
Totalt 99 objekt		3 817

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 5 rok, 21 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Olov Eriksson	Ordförande
Morgan Eliason	Ledamot
Jan Broberg	Ledamot
Carina Wiklund	Ledamot
Berit Hammarström	Ledamot
Louise Nyman	Ledamot
Lars West	Ledamot
Anders Grip	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per.Olov Eriksson, Lars West och Jan Broberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Eliason, Per-Olov Eriksson, Carina Wiklund och Berit Hammarström.

Revisorer har varit: Thomas Hallstensson med Kurt Malander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Fredrik Nyman (sammankallande) samt Bo Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5% samt att motorvärmplatserna höjdes till 250kr/mån.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har diskuterat inrefondens framtid.

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 2023-08-30, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Fastställande av asfaltering framför lgh 17A- 17F. Takrännor på garagen, droppstopp genomförd i alla lägenheter. Grindar mellan 9E och 11A.
2020	Genomgång ev. åtgärder av samtliga ytterdörrar, Genomgång ev. åtgärder av samtliga lås ytterdörrar. Färdigställande av asfaltering 17A-17F.
2021	Asfaltering framför lgh 7A-7E och 9A-9E och gångväg. Grävning framför lgh 11A-11F och framför 13A- 13D. Dräneringsbrunnar 15 och 17 och 2 parkeringsplatser. Dränering bakom längan 7A-7E.
2022	Färdigställande av gräsytor bakom längan 7A- 7E.
2023	Asfaltering i juni framför 11A- 11E och 13A- 13E En laddstolpe med två platser för el-bilar. 2 nya motorvärmplatser. Byte av Flankomat i undercentralen

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

Årtal	Ändamål
2024	Färdigställande av dike bakom längan 7A- 7E.
2024-2028	Byte av ytterdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	166	123	79	109	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 923	1 890	1 937	1 866	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 923	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	215	200	197	183	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	693	666	653	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	730	675	634	0
Nettoomsättning, tkr	2 991	2 707	2 577	2 421	2 392
Resultat efter finansiella poster, tkr	268	139	-880	-419	-387
Soliditet, %	3	0	-2	8	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	671 000	0	0	671 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	107 250	0	75 242	182 492
S:a bundet eget kapital, kr	778 250	0	75 242	853 492
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-912 245	138 521	-75 242	-848 966
Årets resultat, kr	138 521	-138 521	267 983	267 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-773 724	0	192 741	-580 983
S:a eget kapital, kr	4 526	0	267 983	272 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 000 kr samt ianspråktagande skett med 203 758 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	-773 724
Årets resultat, kr	267 983
Reservation till underhållsfond, kr	-279 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	203 758
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-580 983

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-580 983
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 991 018	2 706 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	79 395
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 991 018	2 786 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 808 450	-1 838 001
Underhåll enligt plan	Not 5	-203 758	-171 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-178 278	-160 655
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-115 200	-152 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-160 231	-159 743
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 465 916	-2 482 862
RÖRELSERESULTAT		525 102	303 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		925	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 008	-163 749
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 035	-1 035
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-257 118	-164 649
ÅRETS RESULTAT		267 983	138 521

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 276 083	7 376 074
Inventarier och installationer	Not 11	2 320	4 060
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 278 403</u>	<u>7 380 134</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 278 403</u>	<u>7 380 134</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		300	0
Avräkningskonto HSB		738 416	547 568
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 785	599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	181 497	167 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>938 998</u>	<u>715 461</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	269 883	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>269 883</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 208 881</u>	<u>715 461</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 487 284</u>	<u>8 095 595</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		671 000	671 000
Fond för yttre underhåll		182 492	107 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>		853 492	778 250
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-848 966	-912 245
Årets resultat		267 983	138 521
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-580 983	-773 724
Summa eget kapital		272 509	4 526
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 565 934	4 699 226
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 565 934	4 699 226
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 774 612	2 515 178
Medlemmarnas inre fond	Not 16	254 108	299 818
Leverantörsskulder		123 979	9 278
Aktuell skatteskuld	Not 17	66 463	143 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 764	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	427 915	422 906
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 648 841	3 391 843
Summa skulder		8 214 775	8 091 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 487 284	8 095 595

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	525 102	303 170
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	160 231	159 743
	<u>685 332</u>	<u>462 913</u>
Erhållen ränta	925	135
Erlagd ränta	-257 008	-163 749
Övriga poster	-1 035	-1 035
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>428 214</u>	<u>298 264</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 689	23 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 436	-663 706
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>393 089</u>	<u>-341 878</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-58 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-58 500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-173 661	-179 985
Nyupptagna lån	299 803	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>126 142</u>	<u>-179 985</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	460 731	-521 863
Likvida medel vid årets början	547 568	1 069 431
Likvida medel vid årets slut	<u>1 008 299</u>	<u>547 568</u>
	460 731	-521 863

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 949 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 880 108	2 645 049
Hysesintäkt garage och bilplatser	37 700	28 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	71 280	32 670
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 838	476
Övriga primära intäkter och ersättningar	92	41
	2 991 018	2 706 636
*I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	79 395
	0	79 395
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-131 160	-229 107
El	-32 494	-31 025
Uppvärmning	-648 770	-577 062
Vatten	-140 897	-156 331
Renhållning	-69 699	-66 985
Bevakningskostnader	-18 979	-32 610
TV, bredband, iptelefoni	-103 274	-106 895
Serviceavtal	-29 719	-34 416
Förvaltningskostnader	-344 805	-327 914
Försäkringar	-93 432	-80 052
Fastighetsskatt	-190 328	-190 328
Övriga driftskostnader	-4 893	-5 278
	-1 808 450	-1 838 001
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll OVK (obligatoriska ventilationskontroll)	0	-136 125
Underhåll mark och utemiljö	-203 758	-35 625
	-203 758	-171 750
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 000	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-124 009	-108 776
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	0
Föreningsverksamhet	-2 306	-3 920
Kontorsutrustning och -material	-11 185	-12 124
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 200	-7 200
Förbrukningsinventarier	-840	-859
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-17 900
	-178 278	-160 655
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 500	-88 550
Löner för anställda	0	-6 600
Vicevärdarvode	-35 754	-34 500
Övriga arvoden	-1 500	0
Övriga personalkostnader	-260	0
Revisionsarvode	-3 500	-5 000
Sociala avgifter	-15 686	-18 063
	-115 200	-152 713

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-158 491	-158 003
Installationer och inventarier	-1 740	-1 740
	<u>-160 231</u>	<u>-159 743</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avi- och bankavgifter	-1 035	-1 035
	<u>-1 035</u>	<u>-1 035</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 280 150	12 280 150			
Årets investering byggnader	58 500	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	263 000	263 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 601 650	12 543 150			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 167 076	-5 009 073			
Årets avskrivningar byggnader	-158 491	-158 003			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 325 567	-5 167 076			
Utgående redovisat värde	7 276 083	7 376 074			
Redovisade värden byggnader	7 013 083	7 113 074			
Redovisade värden mark	263 000	263 000			
Fastighetsbeteckning: Ren 30:6 i Bollnäs					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1977	20 427 000	4 950 000	25 377 000	25 377 000
		20 427 000	4 950 000	25 377 000	25 377 000
Ställda säkerheter			2023-12-31	2022-12-31	
Fastighetsinteckning			8 649 000	8 649 000	
varav i eget förvar			0	0	
Summa ställda säkerheter			8 649 000	8 649 000	
Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden			129 606	129 606	
Utgående anskaffningsvärden			129 606	129 606	
Ingående avskrivningar			-125 546	-123 806	
Årets avskrivningar			-1 740	-1 740	
Utgående avskrivningar			-127 286	-125 546	
Utgående redovisat värde			2 320	4 060	
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattkonto			17 206	599	
Övrig skattefordran			1 579	0	
			18 785	599	
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalda försäkring			89 020	78 344	
Förutbetalda kostnader Telia			7 702	10 528	
Förutbetalda kostnader Securitas			5 081	4 646	
Förutbetalda kostnader HSB			76 665	73 776	
Förutbetalda kostnader Anticimex			3 029	0	
			181 497	167 294	

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 BANK					
Swedbank	269 883	0			
	269 883	0			
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års			
Låneinstitut	Räntebidrag	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Swedbank		3,99%	2027-05-25	625 000	20 000
Swedbank		4,09%	2028-05-24	1 564 013	44 372
Swedbank		2,60%	2025-03-25	341 654	16 668
Swedbank		1,84%	2030-09-25	935 000	20 000
Swedbank		2,34%	2031-12-22	1 233 559	32 252
Swedbank		4,93%	2024-05-24	2 641 320	53 360
				7 340 546	186 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 565 934
Nästa års amortering av långfristig skuld					133 292
Lån som ska konverteras inom ett år					2 641 320
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 774 612
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					746 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 407 286
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND					
Ingående värde	299 818				327 237
Uttag	-45 710				-27 419
	254 108				299 818
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	0				76 786
Slutskatteskuld föregående år	66 463				66 463
	66 463				143 249
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Personalens källskatt	1 362				1 055
Arbetsgivaravgifter	402				359
	1 764				1 414
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupna löner och arvoden	28 750				27 750
Upplupna sociala avgifter	9 033				8 719
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	89 717				88 354
Upplupna räntekostnader	13 027				24 920
Upplupen revision	13 000				11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	25 240				19 638
Upplupen kostnad HSB	0				1 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	249 148				241 125
	427 915				422 906

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

2023-12-31

2022-12-31

Bollnäs 2024-05-06



Anders Grip



Berit Hammarström



Carina Wiklund



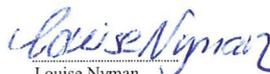
Per-Olov Eriksson



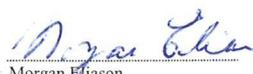
Jan Broberg



Lars West



Louise Nyman



Morgan Eliason

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2024-05-15

Thomas Hallstenson
Revisor vald av föreningsstämman
Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Virveln i Bollnäs, org.nr. 716413-3592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Virveln i Bollnäs för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Virveln i Bollnäs för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 trygghande 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Örebro den 15/5 2024


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Thomas Hallstensson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.