



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Virveln i Bollnäs

Sparande 142 kr/kvm	Investeringsbehov 4 751 kr/kvm	Skuldsättning 1 662 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 210 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 822 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
142 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
4 751 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
1 662 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
2 %

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
210 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 innehas 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
822 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-09-12.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 817
33	p-platser	0
33	garage	495
Totalt 99 objekt		4 312

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Flink	Ordförande
Morgan Eliason	Ledamot
Anders Grip	Ledamot
Jan Broberg	Ledamot
Berit Hammarström	Ledamot
Louise Nyman	Ledamot
Lars West	Ledamot
Sara Axelsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Morgan Eliason, Berit Hammarström, Louis Nyman, Sara Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Erik Flink, Jan Broberg, Berit Hammarström, Morgan Eliason .

Revisorer har varit: Thomas Hallstensson med vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Fredrik Nyman och Andreas Hammarström , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Årsstämman beslutade enhälligt att anta dom nya normalstadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2023-09-09.

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

Årtal	Åtgärd
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
2024	Byte av Styrutrustning i undercentralen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställande av dike bakom längan 7A- 7E.
2025-2028	Byte av ytterdörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	166	123	79	109
Skuldsättning, kr/kvm	1 662	1 923	1 890	1 937	1 866
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 878	1 923	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	210	215	200	197	183
Årsavgifter, kr/kvm	822	773	693	666	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	784	730	675	634
Nettoomsättning, tkr	3 200	2 991	2 707	2 577	2 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	268	139	-880	-419
Soliditet, %	7	3	0	-2	8

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

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	182 492	0	98 237	280 729
S:a bundet eget kapital, kr	853 492	0	98 237	951 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-848 966	267 983	-98 237	-679 220
Årets resultat, kr	267 983	-267 983	326 848	326 848
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-580 983	0	228 611	-352 372
S:a eget kapital, kr	272 509	0	326 848	599 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 120 763 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	-580 983
Årets resultat, kr	326 848
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 763
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-352 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-352 372

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 199 571	2 991 018
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 199 571	2 991 018
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 011 770	-1 808 450
Underhåll enligt plan	Not 4	-120 763	-203 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 007	-178 278
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 707	-115 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 593	-160 231
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 610 841	-2 465 916
RÖRELSERESULTAT		588 730	525 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 900	925
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 748	-257 008
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 035	-1 035
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-261 883	-257 118
ÅRETS RESULTAT		326 848	267 983



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 072 255	7 276 083
Inventarier och installationer	Not 10	580	2 320
Summa materiella anläggningstillgångar		7 072 835	7 278 403
Summa anläggningstillgångar		7 072 835	7 278 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	300
Avräkningskonto HSB		925 782	738 416
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 967	18 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 853	181 497
Summa kortfristiga fordringar		1 150 602	938 998
Kassa och bank			
Bank	Not 13	269 883	269 883
Summa kassa och bank		269 883	269 883
Summa omsättningstillgångar		1 420 485	1 208 881
SUMMA TILLGÅNGAR		8 493 320	8 487 284

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		671 000	671 000
Fond för yttre underhåll		280 729	182 492
<i>Summa bundet eget kapital</i>		951 729	853 492
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-679 220	-848 966
Årets resultat		326 848	267 983
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-352 372	-580 983
Summa eget kapital		599 357	272 509
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 672 264	4 565 934
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 672 264	4 565 934
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		494 970	2 774 612
Medlemmarnas inre fond	Not 15	177 523	254 108
Leverantörsskulder		94 583	123 979
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 089	66 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 383	1 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	430 150	427 915
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 221 698	3 648 841
Summa skulder		7 893 962	8 214 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 493 320	8 487 284



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	588 730	525 102
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	165 593	160 231
	754 323	685 332
Erhållen ränta	1 900	925
Erlagd ränta	-254 176	-268 901
Övriga poster	-1 035	-1 035
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	501 013	416 321
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 237	-32 689
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-156 072	9 457
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	320 703	393 089
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	39 975	-58 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	39 975	-58 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-173 312	126 142
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-173 312	126 142
ÅRETS KASSAFLÖDE	187 366	460 731
Likvida medel vid årets början	1 008 299	547 568
Likvida medel vid årets slut	1 195 665	1 008 299
	187 366	460 731

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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 067 152	2 880 108
Årsavgift TV/bredband	71 280	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	49 338	37 700
Konsumtionsavgift el	5 426	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	71 280
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 579	1 838
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 796	92
	3 199 571	2 991 018

I Årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-173 269	-131 160
El	-37 815	-32 494
Uppvärmning	-695 155	-648 770
Vatten	-173 113	-140 897
Renhållning	-70 706	-69 699
Bevakningskostnader	-20 325	-18 979
TV, bredband, iptelefoni	-102 912	-103 274
Serviceavtal	-28 778	-29 719
Förvaltningskostnader	-362 541	-344 805
Försäkringar	-109 270	-93 432
Fastighetsskatt	-214 995	-190 328
Övriga driftskostnader	-22 891	-4 893
	-2 011 770	-1 808 450

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-120 763	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-203 758
	<u>-120 763</u>	<u>-203 758</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-123 481	-124 009
Kostnader överlåtelse och panter	-2 578	-1 838
Föreningsverksamhet	0	-2 306
Kontorsutrustning och -material	-14 418	-11 185
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 700	-7 200
Förbrukningsinventarier	-2 930	-840
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-17 900
	<u>-181 007</u>	<u>-178 278</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-61 000	-58 500
Vicevärdsarvode	-37 104	-35 754
Övriga arvoden	-12 608	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-260
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-17 495	-15 686
	<u>-131 707</u>	<u>-115 200</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-163 853	-158 491
Installationer och inventarier	-1 740	-1 740
	<u>-165 593</u>	<u>-160 231</u>
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-1 035	-1 035
	<u>-1 035</u>	<u>-1 035</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 338 650	12 280 150
Årets investering byggnader	-39 975	58 500
Ingående anskaffningsvärde mark	263 000	263 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 561 675	12 601 650

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 325 567	-5 167 076
Årets avskrivningar byggnader	-163 853	-158 491
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 489 420	-5 325 567

Utgående redovisat värde**7 072 255** **7 276 083**

Redovisade värden byggnader

6 809 255 7 013 083

Redovisade värden mark

263 000 263 000

Fastighetsbeteckning: Ren 30:6 i Bollnäs

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1977	21 868 000	6 798 000	28 666 000	25 377 000
		21 868 000	6 798 000	28 666 000	25 377 000

Ställda säkerheter**2024-12-31** **2023-12-31**

Fastighetsinteckning	8 649 000	8 649 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 649 000	8 649 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	129 606	129 606
Utgående anskaffningsvärden	129 606	129 606
Ingående avskrivningar	-127 286	-125 546
Årets avskrivningar	-1 740	-1 740
Utgående avskrivningar	-129 026	-127 286

Utgående redovisat värde**580** **2 320**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	23 576	17 206
Övrig skattefordran	0	1 579
Övriga kortfristiga fordringar	9 391	0
	32 967	18 785

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	97 884	89 020
Förutbetald kostnader Telia	7 702	7 702
Förutbetalda kostnader Securitas	5 411	5 081
Förutbetalda kostnader HSB	79 290	76 665
Förutbetalda Anticimex	1 566	3 029
	191 853	181 497

Not 13 BANK

Swedbank	269 883	269 883
	269 883	269 883

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		3,99%	2027-05-25	605 000	20 000
Swedbank		4,09%	2028-05-24	1 519 641	44 372
Swedbank		2,60%	2025-03-25	324 986	16 668
Swedbank		1,84%	2030-09-25	915 000	20 000
Swedbank		2,34%	2031-12-22	1 201 307	32 252
Swedbank		4,19%	2026-05-25	2 601 300	53 360
				7 167 234	186 652

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 672 264**

Nästa års amortering av långfristig skuld 169 984
 Lån som ska konverteras inom ett år 324 986
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **494 970**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,47%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 746 608
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 117 667
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 1 855 047

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	254 108	299 818
Uttag	-76 584	-45 710
	177 523	254 108

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 089	0
Slutskatteskuld föregående år	0	66 463
	23 089	66 463

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 032	1 362
Arbetsgivaravgifter	351	402
	1 383	1 764

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	36 750	28 750
Upplupna sociala avgifter	11 547	9 033
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 612	89 717
Upplupna räntekostnader	21 599	13 027
Upplupen revision	14 000	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	18 213	25 240
Upplupen kostnad HSB	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	237 429	249 148
	430 150	427 915

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Peter Grip.....
Berit Hammarström.....
Jan Broberg.....
Jan Erik Flink.....
Lars West.....
Louise Nyman.....
Morgan Eliason.....
Sara Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thomas Hallstensson
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
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 2024.

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 2024 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 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.

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 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 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 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 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Hallstensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs Brf Virveln i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ERIK FLINK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:05:03



LARS WEST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 06:35:27



ANDERS PETER GRIP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:05:06



BERIT HAMMARSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:16:49



SARA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 13:35:48



JAN BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:11:53



LOUISE NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:18:36



MORGAN ELIASON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:24:01



THOMAS HALLSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:03:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:23:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs Brf Virveln i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS HALLSTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 20:06:27



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:23:12



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.