



STYRELSEN FÖR HSBs Brf Virveln

Org. nr: 716413-3592

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



100
KR/KVM
SPARANDE



4489
KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



1659
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2,6
%
RÄNTEKÄNSLIGHET



187
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD




NEJ
TOMTRÄTT




647
KR/KVM
ARSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 100 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Sparande

	Investeringsbehov 4489 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.
---	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov

	Skuldsättning 1659 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	---

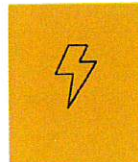
Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning

	Räntekänslighet 2,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet

	Energikostnad 187 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Energikostnad



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

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

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
647 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*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.*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Virveln med säte i Bollnäs (org.nr 716413-3592) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 3:6 byggd år 1977 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektiv bostadsrättstillägg. Fr.o.m 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
33	lägenheter (bostadsrätt)	3 817 kvm
33	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 26 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ossian Olsén	ordförande
Kurt Malander	vice ordförande
Morgan Eliason	sekreterare
Berit Hammarstöm	ledamot
Lars West	ledamot
Louise Nyman	ledamot
Ingrid Olevik	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordf. Ossian Olsén samt ledamöter Kurt Malander, Lars West, vakanten.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ossian Olsén, Kurt Malander, Morgan Eliason, Berit Hammarström två i förening.

Revisor har varit Per-Olov Eriksson med Tomas Hallstensson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit ordf. Anders Boman samt ledamot Bo Andersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: 4 styrelsemöten, filmkväll, våffeldag, städdag, surstöming, julgröt. 2 Yoga grupper

Studieverksamhet

Styrelsen ansvarar för studieverksamheten.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 171 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 20191013.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Asfaltering genomförd 15 A-15 F.
2019	Faställande av asfaltering framför lgh 17A-17F.
2019	Takrännor på garagen.
2019	Dammlister, droppstopp genomfört i alla lägenheter.
2019	Grindarna mellan 9E och 11A.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Genomgång ev. åtgärder av samtliga ytterdörrar.
2020	Genomgång ev. åtgärder av samtliga ytterdörrens lås.
2020	Färdigställande av asfaltering 17A-17F
	Asfaltering framför lgh. 7A-7E, 9A-9E och gångväg

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 653 kr/kvm för 2020.

I budget för 2020 ingår 235.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Av föreningens 33 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 392	2 369	2 364	2 342	2 342
Rörelseresultat i tkr	-243	-133	185	215	403
Resultat efter finansiella poster i tkr	-387	-282	9	12	138
Balansomslutning i tkr	8 404	8 826	9 329	9 499	9 780
Soliditet %	13,9	17,6	19,7	19,2	18,5
Årsavgift/kvm* i kr	647	640	640	634	634
Driftskostnad/kvm i kr	400	396	377	387	409
Räntekostnad/kvm i kr	38	39	46	53	69
Bankskuld/kvm i kr	1 659	1 713	1 765	1 819	1 874

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	671 000	0	606 027	556 144	-281 859
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-281 859	281 859
Innevarande års avs/disps			-427 565	427 565	
Årets resultat					-386 498
Belopp Vid årets slut	671 000	0	178 463	701 849	-386 498

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	606 027
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	171 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-598 565</u>
Fondbehållning vid årets slut:	178 463

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	701 849
Årets resultat	<u>-386 498</u>
Summa	315 351

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	315 351
--------------------------------	----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 391 700	2 370 863
Summa rörelseintäkter		2 391 700	2 370 863

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 524 981	-1 513 065
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 801	-136 414
Underhåll enligt plan	Not 5	-598 565	-503 696
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-184 075	-179 800
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 319	-171 319
Summa rörelsekostnader		-2 634 741	-2 504 294

Rörelseresultat

-243 041 **-133 431**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		250	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 122	-148 540
Övriga finansiella poster	Not 8	-585	0
Summa finansiella poster		-143 457	-148 428

Årets resultat

-386 498 **-281 859**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	7 863 399	8 034 719
	<u>7 863 399</u>	<u>8 034 719</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 863 399</u>	<u>8 034 719</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

104	50
-----	----

Avräkningskonto HSB

387 424	650 594
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

8 473	8 480
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>144 683</u>	<u>132 455</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

540 684	791 579
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>540 684</u>	<u>791 579</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>8 404 083</u>	<u>8 826 298</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	671 000	671 000
Fond för yttre underhåll	178 463	606 027
Summa bundet eget kapital	849 463	1 277 027

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	701 849	556 144
Årets resultat	-386 498	-281 859
Summa fritt eget kapital	315 351	274 285

Summa eget kapital

Not 11 **1 164 814** **1 551 312**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 125 648	6 331 444
Summa långfristiga skulder		6 125 648	6 331 444

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		205 796	205 796
Medlemmarnas inre fond	Not 13	384 061	385 734
Leverantörsskulder		152 852	31 090
Aktuell skatteskuld	Not 14	49 228	28 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 382	1 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	317 303	290 718
Summa kortfristiga skulder		1 113 621	943 542

Summa skulder

7 239 269 **7 274 986**

Summa eget kapital och skulder

8 404 083 **8 826 298**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-386 498	-281 859
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	171 319	171 319
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-215 179	-110 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 275	-8 491
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	170 080	-19 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	-57 374	-138 806
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-205 796	-200 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 796	-200 796
Årets kassaflöde	-263 170	-339 602
Likvida medel vid årets början	650 594	990 196
Likvida medel vid årets slut	387 424	650 594

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Brf Virveln in i de likvida medlen.*exklusive skulder till kreditinstitut.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen driftskostnad/kvm

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,40 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5.949.184 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 468 928	2 444 640
	Hysesintäkt garage och bilplatser	11 700	10 700
	Avsatt till inre fond	-92 796	-92 796
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 468	6 813
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	400	1 506
		2 391 700	2 370 863
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 806	-147 628
	El	-28 945	-31 017
	Uppvärmning	-545 903	-548 829
	Vatten	-137 679	-140 971
	Renhållning	-62 070	-59 058
	TV, bredband, iptelefoni	-30 853	-28 626
	Serviceavtal	-67 806	-56 725
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-322 915	-282 616
	Försäkringar	-67 643	-65 241
	Fastighetsskatt	-112 613	-112 613
	Övriga driftskostnader	-76 748	-39 741
		-1 524 981	-1 513 065
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 558	-9 188
	Förvaltningskostnader	-109 403	-95 264
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 536	-6 118
	Kontorsutrustning och -material	-5 361	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 165	-9 837
	Förbrukningsinventarier	-878	-2 107
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
		-155 801	-136 414
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Nya gungställningar	0	-78 710
	Byte av golvbrunnar	-10 505	0
	Plåtarbeten takkupor samt lagning takpannor	-201 088	-88 277
	Markarbeten	-386 972	-336 709
		-598 565	-503 696
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-103 500	-102 000
	Löner för anställda	-15 800	-12 800
	Vicevärdarvode	-25 584	-27 079
	Övriga arvoden	-1 600	-1 608
	Övriga personalkostnader	-148	-3 194
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-33 443	-33 119
		-184 075	-179 800
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-171 319	-171 319
		-171 319	-171 319
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter låneavier	-585	0
		-585	0

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 280 150	12 280 150			
	Ingående anskaffningsvärde mark	263 000	263 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 543 150	12 543 150			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 508 431	-4 337 112			
	Årets avskrivningar byggnader	-171 319	-171 319			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 679 751	-4 508 431			
	Utgående bokfört värde	7 863 399	8 034 719			
	Bokförda värden byggnader	7 600 399	7 771 719			
	Bokförda värden mark	263 000	263 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Ren 30:6 i Bollnäs					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1977	12 243 000	2 772 000	15 015 000	15 015 000
			12 243 000	2 772 000	15 015 000	15 015 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	54 393	50 598
	Förutbetald kostnad Anticimex	1 306	2 680
	Förutbetald kostnad Securitas	8 261	9 593
	Förutbetald kostnad Telia	6 569	2 602
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	74 154	66 982
		144 683	132 455

Not 11	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	671 000	0	606 027	556 144	-281 859
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-281 859	281 859
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			171 000	-171 000	
	lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-598 565	598 565	
	Årets Resultat					-386 498
	Belopp vid årets utgång	671 000	0	178 463	701 849	-386 498

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,04%	2022-08-25	705 000	20 000
Swedbank		1,96%	2022-11-25	1 741 501	44 372
Swedbank		2,66%	2021-08-25	930 463	70 000
Swedbank		2,60%	2025-03-25	408 326	16 668
Swedbank		2,22%	2023-03-24	2 546 154	54 756
				6 331 444	205 796

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 125 648
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	823 184
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 302 464

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Ställda säkerheter

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

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	385 734	372 637
Avsättning	92 796	92 796
Uttag	-94 469	-79 699
	384 061	385 734

Not 14 Aktuell skatteskuld

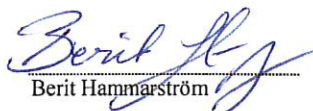
Årets beräknade skatteskuld	28 364	28 364
Slutskatteskuld föregående år	20 864	0
	49 228	28 364

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

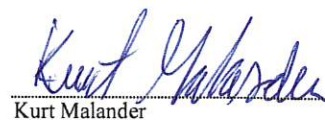
Personalens källskatt	2 510	1 074
Arbetsgivaravgifter	1 872	766
	4 382	1 840

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	15 389	1 403
Upplupen kostnad Jultallrik aktivitet	0	3 895
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 676	71 084
Upplupna räntekostnader	20 717	21 309
Upplupen revision	9 600	9 180
Upplupen kostnad Ica	1 741	1 515
Upplupen kostnad Djupa Maskintransport	3 619	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	197 561	182 332
	317 303	290 718

814 2020


Berit Hammarström


Ingrid Olevik


Kurt Malander


Lars West


Louise Nyman

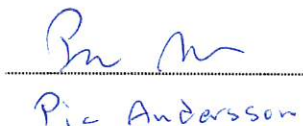

Morgan Eliason


Ossian Olsén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15



Per-Olov Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson

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 för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisionsred 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 som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 revisionsred 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 revisionsred 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 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

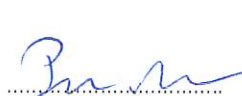
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn 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 den 15/4 2020



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Olov Eriksson

Av föreningen vald revisor