



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vävaren i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0628 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vävaren 11		1954 och 1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	förråd	94
15	garageplatser	293
94	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 554
9	lokaler (hyresrätt)	365
4	p-platser	0
Totalt 129 objekt		6 306

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 48 st 2 rok, 28 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Theresia Broholm	Ordförande
Doris Klasson	Ledamot
Christel Johansson	Ledamot
Rosemarie Grankvist	HSB Ledamot
Ann-Christine Malmtoft	Ledamot
Robin Andersson	Ledamot
Tobias Samuelsson	Ledamot
Johan Sandberg	Suppleant
Tomislav Jakesevic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobias Samuelsson, Christel Johansson, Doris Klasson och Ann-Christin Malmtoft, samt suppleanten Johan Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Doris Klasson, Ann-Christine Malmtoft, Robin Andersson och Theresia Broholm.

Revisorer har varit: Kjell Klasson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sören Fransson (sammankallande) och Sebastian Salomonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 med en besiktningsman från HSB Förvaltning med föreningens underhållsplan under år 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Inglasade balkonger.
2019	Kallvatten.
2019	Lägenhetsdörrar.
2020	Fönster.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Diverse målningsarbeten i trapphus och tvättstugor
2026	Brandlarmssystem i källare/tvättstugor behöver bytas ut
2026/2027	Asfaltering av markytor utanför garage.
2026/2027	Stödmurar på gården behöver ses över och eventuellt bytas ut
2026/2029	Relining av avloppsrör i hela fastigheten

Väsentliga avtal

- Administrativt, Tekniskt och Förvaltningsavtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Bredband hos Telia Sverige AB.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	160	171	184	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 274	2 356	2 345	2 719	2 799
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 679	2 775	2 763	3 204	3 297
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	227	211	184	172	176
Årsavgifter, kr/kvm	825	802	751	743	744
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	86	90	90
Nettoomsättning, tkr	4 984	4 990	4 837	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	-755	407	0	0
Soliditet, %	34	32	34	0	0

I flerårsöversikten kan skilja från föregående år pga nya rutiner.

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

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	135 035	0	0	135 035
Underhållsfond, kr	4 349 593	0	65 017	4 414 610
S:a bundet eget kapital, kr	4 484 628	0	65 017	4 549 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 536 614	-754 809	-65 017	3 716 788
Årets resultat, kr	-754 809	754 809	159 890	159 890
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 781 805	0	94 873	3 876 678
S:a eget kapital, kr	8 266 433	0	159 890	8 426 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 983 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	3 781 805
Årets resultat, kr	159 890
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 983
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 876 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 876 678

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 984 455	4 989 556
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 984 455	4 989 556
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 803 907	-2 294 152
Underhåll enligt plan	Not 4	-74 983	-1 149 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 733	-240 926
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-171 663	-843 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-653 809	-653 809
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 238 096	-5 181 305
RÖRELSERESULTAT		746 359	-191 749
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 155	34 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 623	-597 618
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-586 469	-563 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 891	-754 809
ÅRETS RESULTAT		159 890	-754 809

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 559 644	23 165 503
Inventarier och installationer	Not 9	82 950	130 900
Summa materiella anläggningstillgångar		22 642 594	23 296 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 643 094	23 296 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 254	8 278
Avräkningskonto HSB		1 590 070	1 331 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	126 543	260 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	430 587	350 679
Summa kortfristiga fordringar		2 148 454	1 950 809
Kassa och bank			
Bank	Not 13	113 395	238 349
Summa kassa och bank		113 395	238 349
Summa omsättningstillgångar		2 261 849	2 189 158
SUMMA TILLGÅNGAR		24 904 943	25 486 061

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 035	135 035
Fond för yttre underhåll		4 414 610	4 349 593
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 549 645	4 484 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 716 788	4 536 614
Årets resultat		159 890	-754 809
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 876 678	3 781 805
Summa eget kapital		8 426 323	8 266 433
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 300 000	14 880 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 300 000	14 880 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 580 000	535 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	460 404	550 480
Leverantörsskulder		297 697	369 157
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	57 720
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 349	20 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	834 170	806 980
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 178 620	2 339 628
Summa skulder		16 478 620	17 219 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 904 943	25 486 061

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	746 359	-191 749
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	653 809	653 809
	1 400 168	462 060
Erhållen ränta	5 155	34 558
Erlagd ränta	-591 623	-597 618
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	813 700	-101 000
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 398	-305 987
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-202 348	23 530
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	672 750	-383 457
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-535 000	70 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-535 000	70 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 750	-313 457
Likvida medel vid årets början	1 569 376	1 882 834
Likvida medel vid årets slut	1 707 126	1 569 376
	137 750	-313 457

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: 25 - 120 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	0 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppsättning med förra årets årsredovisning för vissa perioder.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 423 692	4 295 270
Årsavgift TV/bredband	159 048	159 048
Hysesintäkt lokaler	151 695	120 149
Hysesintäkt garage och bilplatser	209 013	216 803
Hysesintäkt övrigt	86	40 828
Övriga intäkter i verksamheten	0	900
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 900	2 914
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 084	24 263
Övriga primära intäkter och ersättningar*	12 937	129 380
	4 984 455	4 989 556
* år 2024 ingår lönebidrag i övriga primära intäkter och ersättningar		
I Årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-139 478	-102 101
El	-103 049	-99 384
Uppvärmning	-806 567	-757 246
Vatten	-574 314	-524 482
Renhållning	-91 513	-103 455
TV, bredband, iptelefoni	-267 912	-268 166
Förvaltningskostnader	-528 511	-120 338
Försäkringar	-95 197	-91 814
Fastighetsskatt	-154 590	-130 400
Övriga driftskostnader	-42 776	-96 766
	-2 803 907	-2 294 152
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-74 983	-1 149 230
	-74 983	-1 149 230
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 300	-18 150
Övriga förvaltningskostnader	-460 960	-174 019
Kontorsutrustning och -material	0	-1 132
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 552	-7 286
Förbrukningsinventarier	-10 000	-6 639
Medlemsavgifter HSB	-43 921	-33 700
	-533 733	-240 926
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		0
Och en kvinlig lokalvårdare deltid.		
Arvode till styrelsen	-58 800	-46 000
Löner för anställda	-61 613	-414 041
Övriga arvoden	-6 570	-53 001
Övriga personalkostnader	0	-10 845
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-41 681	-175 320
Uttagsskatt	0	-140 981
	-171 663	-843 188
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-605 859	-605 859
Installationer och inventarier	-47 950	-47 950
	-653 809	-653 809

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 663 941

30 663 941

Ingående anskaffningsvärde mark

87 900

87 900

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

30 751 841

30 751 841

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 586 338

-6 980 479

Årets avskrivningar byggnader

-605 859

-605 859

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 192 197

-7 586 338

Utgående redovisat värde

22 559 644

23 165 503

Redovisade värden byggnader

22 471 744

23 077 603

Redovisade värden mark

87 900

87 900

Fastighetsbeteckning: Vävaren 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	34 000 000	11 000 000	45 000 000	37 600 000
Lokaler		1 291 000	668 000	1 959 000	1 760 000
		35 291 000	11 668 000	46 959 000	39 360 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

19 558 000

19 558 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

19 558 000

19 558 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

675 579

675 579

Utgående anskaffningsvärden

675 579

675 579

Ingående avskrivningar

-544 679

-496 729

Årets avskrivningar

-47 950

-47 950

Utgående avskrivningar

-592 629

-544 679

Utgående redovisat värde

82 950

130 900

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

53 432

250 825

Övrig skattefordran

63 111

0

Övriga kortfristiga fordringar

10 000

10 000

126 543

260 825

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

430 587

350 679

430 587

350 679

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 BANK

Swedbank

113 395	238 349
113 395	238 349

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,92%	2027-01-30	3 760 000	160 000
Stadshypotek AB		3,94%	2028-04-30	4 700 000	0
Stadshypotek AB		3,96%	2026-04-30	5 925 000	320 000
Stadshypotek AB		2,99%	2026-10-30	495 000	55 000
				14 880 000	535 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 420 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 580 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,91%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 140 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

12 205 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

550 480 631 718

Uttag

-90 076 -81 238

460 404	550 480
----------------	----------------

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

0 57 720

0	57 720
----------	---------------

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

3 709 8 962

Arbetsgivaravgifter

2 180 10 901

Övriga kortfristiga skulder

460 428

6 349	20 291
--------------	---------------

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

0 51 440

Upplupen semesterskuld

0 -4 003

Upplupna sociala avgifter

0 13 142

Upplupna räntekostnader

97 000 100 660

Förutbetalda årsavgifter och hyror

416 512 378 101

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

320 658 267 640

834 170	806 980
----------------	----------------

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-20
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Nässjö

..... Ann-Christine Malmtoft	 Christel Johansson	 Doris Klasson
..... Robin Andersson	 Rosemarie Grankvist	 Theresia Broholm
..... Tobias Samuelsson		

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

Kjell Klasson Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö, org.nr. 727000-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö för räkenskapsåret 2025. 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 2025 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Våvaren i Nässjö för räkenskapsåret 2025 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Klasson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Theresia Broholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:20:20



Doris Klasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:15:54



Robin Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:13:51



Rosemarie Grankvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:35:29



Ann-Christine Malmtoft

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:05:38



Tobias Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:39:27



Christel Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 18:33:22



Kjell Klasson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:08:52



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:23:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Klasson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:13:49



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:23:34



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.