



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 148 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 674 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 292 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 966 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Vävstolen i Hallstahammar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
148 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
0 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

Inget värde

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 674 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
292 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
966 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

I årsavgiften ingår värme, vatte, TV och bredband samt El (individuell mätning).

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 HSB brf Vävstolen i Hallstahammar med säte i HALLSTAHAMMAR org.nr. 716412-1951 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hallstahammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Värdinnan 5	1953-01-01	1952
Vävstolen 6	1953-01-01	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	69
20	garageplatser	416
40	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 456
Totalt 125 objekt		3 941

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Lindgren	Ledamot
Sakari Karppinen	Ledamot
Astrid Nordström	Ledamot
Jan-Erik Engman	HSB Ledamot
Stefan Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Nordström och Sakari Karppinen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sakari Karppinen, Stefan Eriksson och Jenny Lindgren

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Jenny Lindgren som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har fasadbelysningen bytts och målning av garage, förråd och sophus utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Ombyggnad
2022-2006	Takrenovering
2004	Sophus
2007	Garageportar
2008-2016	Fönsterbyten
2018	Balkong- & fasadrenovering
2022	Ny reglercentral, byte radiatorventiler
2023	IMD El (Individuell mätning och debitering av el)/ Takfläktar 15st

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Ombyggnad/tillbyggnad av sopsorteringshus pga nya lagar kring återvinning.
Asfaltering.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	69	165	207	166
Skuldsättning, kr/kvm	2 674	2 752	2 817	2 876	2 935
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 048	3 137	3 213	3 280	3 347
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	292	307	271	231	235
Årsavgifter, kr/kvm	966	886	865	807	799
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	94	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	861	828	784	725	719
Nettoomsättning, tkr	3 395	3 120	3 089	2 858	2 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	-236	-39	330	-62
Soliditet, %	24	24	25	24	23

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	432 003	0	0	432 003
Upplåtelseavgifter, kr	17 134	0	0	17 134
Underhållsfond, kr	650 997	0	97 000	747 997
S:a bundet eget kapital, kr	1 100 134	0	97 000	1 197 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 907 573	-236 100	-97 000	2 574 474
Årets resultat, kr	-236 100	236 100	20 623	20 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 671 473	0	-76 377	2 595 097
S:a eget kapital, kr	3 771 607	0	20 623	3 792 231

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 238 000 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	2 671 474
Årets resultat, kr	20 623
Reservation till underhållsfond, kr	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	238 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 595 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 595 097
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 394 080	3 120 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	953	140 800
Summa Rörelseintäkter		3 395 033	3 260 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 511 736	-2 680 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 513	-75 303
Personalkostnader	Not 6	-80 131	-83 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-325 433	-328 620
Summa Rörelsekostnader		-2 985 814	-3 168 089
Rörelseresultat		409 220	92 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 143	41 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-394 740	-370 049
Summa Finansiella poster		-388 597	-328 847
Resultat efter finansiella poster		20 623	-236 100
Resultat före skatt		20 623	-236 100
Årets resultat		20 623	-236 100

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 724 508	14 049 941
Summa Materiella anläggningstillgångar		13 724 508	14 049 941
Summa Anläggningstillgångar		13 724 508	14 049 941

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 357	9 360
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 891 586	1 575 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 852	160 550
Summa Kortfristiga fordringar		2 037 795	1 745 569
Summa Omsättningstillgångar		2 037 795	1 745 569
Summa Tillgångar		15 762 303	15 795 510

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	449 137	449 137
Fond för yttre underhåll	747 997	650 997
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 197 134	1 100 134
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 574 474	2 907 573
Årets resultat	20 623	-236 100
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 595 096	2 671 474
Summa Eget kapital	3 792 230	3 771 608

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 737 756	3 869 756
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 737 756	3 869 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 794 931	6 971 431
Leverantörsskulder		127 418	134 818
Skatteskulder		5 735	8 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	613 930	597 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	690 303	442 403
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 232 317	8 154 146
Summa Skulder		11 970 073	12 023 902
Summa Eget kapital och skulder		15 762 303	15 795 510



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	409 220	92 748
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	325 433	328 620
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	325 433	328 620
Erhållen ränta	6 143	41 202
Erlagd ränta	-400 340	-378 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 456	84 453
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 753	-2 414
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	260 270	-9 426
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	285 023	-11 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	625 479	72 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 500	-262 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 500	-262 000
Årets kassaflöde	316 979	-189 387
Likvida medel vid årets början	1 541 489	1 730 877
Likvida medel vid årets slut	1 858 468	1 541 489

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	10 100 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad (Värme, vatten, Tv & Bredband ingår)	3 191 880	2 901 792
	Årsavgift bostäder förbrukningsbaserad (el)	147 725	161 332
	Hyror lokaler	16 092	16 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	115 512	115 512
	Hyror övrigt	1 566	828
	Övriga primära intäkter	3 506	3 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 476 281	3 200 281
	Hyresbortfall	-12 204	-10 248
	Avsatt till inre fond	-69 997	-69 997
	<i>Summa</i>	-82 201	-80 245
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 394 080	3 120 036
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	140 080
	Övriga sekundära intäkter	953	720
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	953	140 800
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-407 994	-407 284
	Snö och halk-bekämpning	-60 397	-81 184
	Reparationer	-221 715	-46 689
	Planerat underhåll	-238 000	-178 232
	Försäkringsskador	0	-376 970
	El	-212 933	-247 730
	Uppvärmning	-723 374	-708 942
	Vatten	-215 460	-253 927
	Sophämtning	-98 567	-97 098
	Fastighetsförsäkring	-88 641	-67 673
	Kabel-TV och bredband	-161 756	-138 649
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-82 900	-76 535
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 511 736	-2 680 912

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-21 621	-4 924
	Extern revision	-18 750	-18 250
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-880	-579
	Övriga förvaltningskostnader	-5 763	-30 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 513	-75 303
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 101	-67 230
	Övriga arvoden	-5 500	0
	Sociala avgifter	-15 530	-16 024
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 131	-83 254
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-325 433	-328 620
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-325 433	-328 620
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 234	40 595
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	909	607
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 143	41 202
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-393 718	-369 104
	Övriga räntekostnader	-1 022	-945
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-394 740	-370 049

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 028 255	18 028 255
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 483 995	2 483 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 512 250	20 512 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 462 309	-6 133 688
	Årets avskrivningar	-325 433	-328 620
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 787 742	-6 462 309
	<i>Utgående redovisat värde</i>	13 724 508	14 049 941
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	264 000	290 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 190 000	4 325 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	349 000	246 000
	<i>Summa</i>	26 203 000	24 261 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 971 300	12 971 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 971 300	12 971 300
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 858 468	1 541 489
	Övriga fordringar	33 118	34 170
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 891 586	1 575 659

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,09%	2026-03-28	2 621 553	60 000
Swedbank	4,86%	2028-08-25	2 429 878	0
Swedbank	3,10%	2026-03-28	1 357 378	66 000
Swedbank	3,25%	2027-04-23	1 373 878	66 000
Swedbank	3,09%	2026-03-28	2 750 000	100 000
			10 532 687	292 000

Långfristig del	3 737 756
Nästa års amortering av långfristig skuld	66 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 728 931
Kortfristig del	6 794 931
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	292 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 168 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	18 782
Inre fond	613 929	574 201
Övriga kortfristiga skulder	1	4 215
<i>Summa Övriga skulder</i>	613 930	597 198

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	307 835	269 741
Upplupna räntekostnader	17 779	23 379
Övriga upplupna kostnader	364 688	149 283
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	690 303	442 403

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vävstolen i Hallstahammar, org.nr. 716412-1951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vävstolen i Hallstahammar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Väststolen i Hallstahammar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Vävstolen i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jenny Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:44:12



Astrid Mariann Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:29:16



Jan-Erik Engman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:23:07



Esko Sakari Karppinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:07:20



Stefan Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:20:58



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:55:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Vävstolen i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:54:55



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.