



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vävstolen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vävstolen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-8244 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vävstolen 1	1986-11-06	1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa]. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4256
33	p-platser	0
43	garage	0
Totalt 119 objekt		4256

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 23 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Bring	Ordförande
Hans-Erik Nyström	Ledamot
Mia Ludvigsson	Ledamot
Robert Blom	Ledamot
Pernilla Fredriksson	Ledamot
Erik Lilja	Suppleant
Sven Erik Löfvenring	Suppleant
Marielle Gräs	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Bring, Mia Ludvigsson och Robert Blom samt suppleanterna Erik Lilja, Sven Erik Löfvenring och Marielle Gräs.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans-Erik Nyström, Peter Bring, Robert Blom och Pernilla Fredriksson,

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Johan Kangas med Johan Rydberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Sofia Petri (sammanställande), Sofia Petri samt Pontus Omberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2018	Byte av termostatventiler
2019	Byte av termostatventiler och yttre fasadbelysning
2020	Byte av hänggrännor på garage samt styrenhet för motorvärmare
2021	Byte av delar till undercentralen samt byte av termostatventiler, brandvarnare monterad
2022	Byte av ytterdörrar och förrådsdörrar Byte av torkskåp Byte av dörr till kvarterslokal samt byggt ramp in Översyn av bastu och relaxavdelningen Bytt plats på redskapsförrådet och garaget tillhörande Stamvägen 42 Altanerna på Stamvägen 60-68 har setts över och de altaner som inte är inglasade är utbytta

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Laddstolpe för elbil Översyn av kulvert, installera larm Översyn och ev åtgärd av utebelysning Se över och laga Gunnebstängslet mot Skogsbruksvägen
2024	Fönsterbyte etapp 1
2025	Fönsterbyte etapp 2

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Peter Bring	Ordförande
Pernilla Fredriksson	Vice ordförande
Mia Ludvigsson	Sekreterare
Robert Blom	Ledamot
Hans-Erik Nyström	Ledamot
Sven-Erik Löfvenring	Suppleant
Marielle Gräs	Suppleant
Erik Lilja	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten samt årsstämma och ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Peter Bring, Robert Blom, Pernilla Fredriksson och vakant HSB att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisor har varit Johan Kangas och suppleant Johan Rydberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sofia Stenberg-Petri och Pontus Omberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 22 medlemmar varav 18 st var röstberättigade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	218	296	296	302	287
Skuldsättning, kr/kvm	5 975	6 069	6 163	6 257	6 351
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	226	194	168	181	179
Driftskostnad, kr/kvm	446	396	401	373	371
Årsavgifter, kr/kvm	758	758	758	758	763
Totala intäkter, kr/kvm	816	815	813	816	821
Nettoomsättning, tkr	3 474	3 469	3 462	3 472	3 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	421	351	481	477
Soliditet, %	22	22	21	20	18

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 950 000	0	0	1 950 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 550 150	0	-116 474	5 433 676
S:a bundet eget kapital, kr	7 500 150	0	-116 474	7 383 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-481 428	421 109	116 474	56 155
Årets resultat, kr	421 109	-421 109	-135 587	-135 587
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-60 319	0	-19 113	-79 432
S:a eget kapital, kr	7 439 831	0	-135 587	7 304 244

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 355 474 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	-60 319
Årets resultat, kr	-135 587
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 474
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-79 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-79 432

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 473 614	3 468 763
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 473 614	3 468 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 899 844	-1 686 626
Underhåll enligt plan	Not 4	-355 475	-135 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 812	-171 709
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 466	-37 461
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-707 523	-704 903
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-143 978	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 312 097	-2 736 123
RÖRELSERESULTAT		161 516	732 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		178	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 281	-311 655
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-297 103	-311 531
ÅRETS RESULTAT		-135 587	421 109

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	29 036 040	28 751 524
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 036 040</u>	<u>28 751 524</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 036 040</u>	<u>28 751 524</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	42
Avräkningskonto HSB		4 185 219	4 947 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	104 620	27 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	155 368	149 666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 445 207</u>	<u>5 125 342</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 445 207</u>	<u>5 125 342</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 481 248</u>	<u>33 876 866</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 950 000	1 950 000
Fond för yttre underhåll		5 433 676	5 550 150
Summa bundet eget kapital		7 383 676	7 500 150
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		56 155	-481 428
Årets resultat		-135 587	421 109
Summa ansamlad förlust		-79 431	-60 319
Summa eget kapital		7 304 245	7 439 831
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	18 340 396	25 427 896
Summa långfristiga skulder		18 340 396	25 427 896
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 087 500	400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	42 187	42 187
Leverantörsskulder		192 104	129 400
Aktuell skatteskuld	Not 14	92 602	55 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	260	460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	421 954	381 310
Summa kortfristiga skulder		7 836 607	1 009 139
Summa skulder		26 177 003	26 437 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 481 248	33 876 866

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 879 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 226 056	3 226 056
Hysesintäkt garage och bilplatser	242 958	238 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 582	4 510
Övriga primära intäkter och ersättningar	18	-3
	3 473 614	3 468 763
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-103 564	-60 658
El	-94 275	-83 016
Uppvärmning	-602 212	-555 657
Vatten	-264 477	-187 888
Renhållning	-113 595	-102 633
TV, bredband, iptelefoni	-112 368	-109 364
Obligatoriska besiktningar	-19 966	-8 820
Serviceavtal	-5 284	-3 743
Förvaltningskostnader	-246 733	-222 482
Försäkringar	-60 447	-55 701
Fastighetsskatt	-264 353	-264 353
Övriga driftskostnader	-12 571	-32 311
	-1 899 844	-1 686 626
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Utbyte torkskåp (Termostatventiler 2021)	-64 917	-106 904
Byte säkerhetsdörr till undercentral	0	-28 520
Renovering uteplatser	-290 558	0
	-355 475	-135 424
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 725	-10 150
Övriga förvaltningskostnader	-119 394	-113 406
Kostnader överlåtelse och pant	-4 585	-3 095
Kontorsutrustning och -material	-132	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-75	-3 436
Konsulter	0	-24 722
Medlemsavgifter HSB	-20 900	-16 900
Arrende, hyra, leasing	-3 000	0
	-159 812	-171 709
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 600	-22 400
Övriga arvoden	-8 500	-7 000
Revisionsarvode	-1 600	-1 600
Sociala avgifter	-7 766	-6 461
	-45 466	-37 461
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-702 547	-699 927
Markanläggningar	-4 976	-4 976
	-707 523	-704 903
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	-143 978	0
	-143 978	0

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 682 019	35 682 019
Utrangering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	-294 823	0
Investering 31 dörrar samt 16 förrådsdörrar	1 136 017	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 541 000	1 541 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	148 240	148 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 212 453	37 371 259

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 521 841	-7 821 914
Årets försäljning, utrangering byggnad	150 845	0
Årets avskrivningar byggnader	-702 547	-699 927
Ingående avskrivningar markanläggningar	-97 894	-92 918
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 976	-4 976
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 176 413	-8 619 735

Utgående redovisat värde

29 036 040 28 751 524

Redovisade värden byggnader	27 449 670	27 160 178
Redovisade värden mark	1 541 000	1 541 000
Redovisade värden markanläggningar	45 370	50 346

Fastighetsbeteckning: Vävstolen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	28 023 000	7 224 000	35 247 000	35 247 000
		28 023 000	7 224 000	35 247 000	35 247 000

Ställda säkerheter

Kommunal borgen Östersunds kommun

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	104 620	27 810
	104 620	27 810

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	63 467	58 707
Förutbetalad kabel-TV och bredband	26 552	27 208
Förutbetalad administration	39 418	37 959
Förutbetalad fastighetsskötsel	25 931	25 061
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		731
	155 368	149 666

2022-12-31 2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebadring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,33%	2024-12-01	6 200 000	100 000
Stadshypotek 164-4251		1,23%	2025-09-01	6 509 250	100 000
Stadshypotek 164-4251		1,26%	2024-10-30	5 981 146	150 000
Swedbank		0,82%	2023-06-21	6 737 500	50 000
				25 427 896	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 340 396
Nästa års amortering av långfristig skuld					350 000
Lån som ska konverteras inom ett år					6 737 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 087 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					23 427 896
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	42 187	42 187
	42 187	42 187

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	55 782	55 782
Slutskatteskuld föregående år	36 820	0
	92 602	55 782

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	260	460
	260	460

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 734	82 385
Upplupna räntekostnader	18 632	26 325
Upplupen revision	11 200	10 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 758	243 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 630	19 173
	421 954	381 310

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans-Erik Nyström

.....
Mia Ludvigsson

.....
Pernilla Fredriksson

.....
Peter Bring

.....
Robert Blom

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

Johan Kangas
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Vävstolen i Östersund, org.nr. 716414-8244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vävstolen i Östersund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision 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 distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är mitt vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Vävstolen i Östersund för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Kangas
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Vävstolen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER BRING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 15:49:28



HANS-ERIK NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:57:17



PERNILLA FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:34:15



MIA LUDVIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:18:20



ROBERT BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:47:10



JOHAN KANGAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:29:17



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 08:45:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Vävstolen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN KANGAS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 18:19:23



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 08:45:30





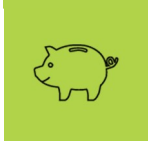
STYRELSEN FÖR HSB brf Vävstolen i Östersund

Org. nr: 716414-8244

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 218 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att sparandet är tillräckligt efter kommande behov av investeringar och underhåll.

	Investeringsbehov 11762 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.	
---	--	---	--	--

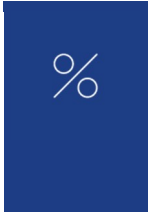
Styrelsens kommentarer

Den 30-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 50 miljoner och avser fram för allt byte av fönster, stammar, dörrar mm

	Skuldsättning 5975 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--

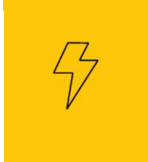
Styrelsens kommentarer

Föreningen amorterar f.n. 400 000 kronor per år.

	Räntekänslighet 7,9 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en normal känslighet för ränteförändringar.

	Energikostnad 226 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

Energikostnaden har stigit sen f.g. år.

	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

Föreningen äger fastigheten Vävstolen 1, d.v.s. ingen tomträtt.

	Årsavgift 758 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

Nuvarande styrelsen bedömer att årsavgiften kommer att behöva höjas de kommande åren, kraftigt ökade driftkostnader samt stigande räntor.

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.

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.