



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Vävaren | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0628

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954-1955 på fastigheten Vävaren 11 och Vävaren 12 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Stolmakaregatan 6 A-B och 8 A-B samt Centralgatan 24 A-C och 26 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	15 st	1 rok	543 m ²
		48 st	2 rok	2 702 m ²
		28 st	3 rok	2 045 m ²
		3 st	4 rok	264 m ²
		94 st		5 554 m ²
Lokaler		9 st		425 m ²
	Garage	30 st		564 m ²
	P-platser	26 st		
		65 st		
Totalt		159 st		6 543 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ommålning av trapphusen.
- OVK besiktning.
- Renovering och iordningsställande av en tränings och motionslokal, gamla hobbyrummet. Även ommålning av fotvårdens lokal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Yttre syn genomfördes av styrelsen 2023-06-19.

- Ny ytterdörr till hyreslokal 9004 (Balansekonomi).

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Lagning fogar i tegelfasaden och renovering och målning av burspråken.
- Dränering baksida A-huset.
- Ny ytterdörr och skärmtak till hyreslokal 9008 (fotvården).

Vi försöker att hålla oss till den fastställda underhållsplanen. Styrelsen planerar att de närmaste åren enbart göra nödvändiga underhållsåtgärder, dock utan att försumma fastighetens skick. Detta med anledning av kraftigt ökade elpriser och räntor.

Aktiviteter

På tisdagskvällarna har vicevärdskontoret varit öppet för medlemmarna, där har det serverats kaffe. Styrelseledamöter och personal har deltagit i en rad HSB-kurser bl a Ordförandekurs, sekreterarkurs och bostadsrättsjuridik.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 8 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % 2024-01-01.

Avslutar avsättning till inre fonden 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Bredband hos Telia Sverige AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24, poströstning. På stämman deltog 35 medlemmar. Extra stämma 2023-03-21, angående stadgeändring och omräkning av andelstal. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-10-12. Och omräkning av våra andelstal trädde i kraft 2024-01-01.

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar (föregående års antal 108) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lukas Wilhelmsson	ordförande
Marcus Ekenstierna	vice ordförande
Arne Karlsson	ledamot
Andreas Svensson	ledamot
Rosemarie Grankvist	ledamot utsedd av HSB Göta
Ann-Christin Malmtoft	suppleant

Josefin Vileskog, sekreterare ej med i styrelsen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lukas Wilhelmsson, Marcus Ekenstierna, Arne Karlsson och Andreas Svensson samt suppleanten Ann-Christin Malmtoft.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Arne Karlsson, Lukas Wilhelmsson, Marcus Ekenstierna och Andreas Svensson, två i förening.

Peter Fransson var vicevärd till 2023-03-09, sedan Josefin Vileskog.

Revisor har varit Patrik Cronwall, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Arne Karlsson med Josefin Vileskog som suppleant.

Valberedning har varit Sören Fransson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 837	4 571	4 565	4 589	4 565
Res. efter finansiella poster, tkr	407	352	-57	370	136
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	779				
Skuldsättning kr per kvm	2 345				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 763				
Sparande per kvm	171				
Räntekänslighet, %	3,5				
Energikostnad per kvm	184				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	89				

*) nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där informationsöverföringsavgiften har inkluderats i årsavgiften

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 035	0	5 324 461	2 802 820	352 330
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	352 330	-352 330
			5 324 461	3 155 150	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			97 000	-97 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-51 638	51 638	
Årets resultat					406 596
Belopp vid årets slut	135 035	0	5 369 823	3 109 788	406 596

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 109 788
Årets resultat	406 596
Till stämmans förfogande	3 516 384

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 516 384
	3 516 384

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 369 823 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 837 323	4 570 559
Summa rörelsens intäkter		4 837 323	4 570 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 295 533	-2 022 820
Periodiskt underhåll	Not 3	-51 638	-188 499
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 200	-45 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-882 781	-1 081 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-661 459	-661 180
Summa rörelsens kostnader		-3 941 611	-3 999 139
Rörelseresultat		895 712	571 420
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 542	7 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 658	-226 385
Summa finansiella poster		-489 116	-219 090
Resultat efter finansiella poster		406 596	352 330
Årets resultat		406 596	352 330

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	23 683 462	24 296 971
Mark			87 900	87 900
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	178 850	226 800
			<u>23 950 212</u>	<u>24 611 671</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>23 950 712</u>	<u>24 612 171</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	5 163
Avräkningskonto HSB Göta			1 750 673	2 143 986
Övriga fordringar		Not 10	144 657	28 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	169 138	160 173
			<u>2 064 468</u>	<u>2 338 270</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			132 161	104 376
			<u>132 161</u>	<u>104 376</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>2 196 629</u>	<u>3 442 645</u>
Summa tillgångar			<u>26 147 340</u>	<u>28 054 816</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 035	135 035
Fond för yttre underhåll	<u>5 369 823</u>	<u>5 324 461</u>
	5 504 858	5 459 496
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 109 788	2 802 820
Årets resultat	<u>406 596</u>	<u>352 330</u>
	3 516 384	3 155 150
Summa eget kapital	<u>9 021 242</u>	<u>8 614 646</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>14 865 000</u>	<u>0</u>
	14 865 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 480 000	17 792 500
Leverantörsskulder	472 969	176 569
Skatteskulder	83 694	115 750
Fond för inre underhåll	631 718	578 556
Övriga skulder	Not 14 21 700	51 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>571 017</u>	<u>725 511</u>
	2 261 098	19 440 170
Summa skulder	<u>17 126 098</u>	<u>19 440 170</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 147 340</u>	<u>28 054 816</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	406 596	352 330
Avskrivningar	661 459	661 180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 068 055</u>	<u>1 013 510</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 511	250 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	133 428	-200 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 081 972</u>	<u>1 063 094</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 447 500	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 447 500</u>	<u>-520 000</u>
Årets kassaflöde	-1 365 528	543 094
Likvida medel vid årets början *)	3 248 361	2 705 267
Likvida medel vid årets slut *)	1 882 834	3 248 361

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,95
Ombyggnader	2,23
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 169 604	3 860 856
Hyror	357 752	332 316
Informationsöverföringsintäkt	158 048	158 048
Övriga intäkter, ingår lönebidrag	255 262	319 895
Bruttoomsättning	4 940 666	4 671 115
Hysesbortfall	-5 244	-2 457
Avsatt till inre fond	-98 100	-98 100
	4 837 323	4 570 559
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	87 570	35 716
Reparationer	136 659	46 983
El	107 839	91 266
Uppvärmning	688 657	662 663
Vatten	407 923	373 332
Sophämtning	109 969	89 730
Kabel-TV, internet	268 108	265 886
Övriga avgifter	78 348	71 210
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 400	130 400
Förvaltningsarvoden	160 514	151 056
Övriga driftskostnader	119 547	104 576
	2 295 533	2 022 820
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	51 638	188 499
	51 638	188 499
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 500	11 600
Medlemsavgifter	33 700	33 700
	50 200	45 300

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har haft en manlig fastighetsskötare anställd till och med 2023-03-09, därefter en kvinnlig fastighetsskötare på 50% och en kvinnlig lokalvårdare på deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 500	46 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	56 339	18 390
Sociala kostnader	15 275	18 007
	97 114	85 897
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	455 888	584 243
Sociala kostnader	163 482	214 252
Uttagsskatt	166 297	196 947
	785 667	995 443
Totalt	882 781	1 081 340
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	613 509	613 230
Inventarier	47 950	47 950
	661 459	661 180

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1954	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 663 941	30 663 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 663 941	30 663 941
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 366 970	-5 753 740
Årets avskrivningar	-613 509	-613 230
Utgående avskrivningar	-6 980 479	-6 366 970
Utgående bokfört värde	23 683 462	24 296 971
Taxeringsvärde för Vävaren 11		
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	1 175 000	1 175 000
	29 175 000	29 175 000
Mark - bostäder	9 600 000	9 600 000
Mark - lokaler	585 000	585 000
	10 185 000	10 185 000
Taxeringsvärde totalt	39 360 000	39 360 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	675 579	675 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675 579	675 579
Ingående avskrivningar	-448 779	-400 829
Årets avskrivningar	-47 950	-47 950
Utgående avskrivningar	-496 729	-448 779
Bokfört värde	178 850	226 800
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	135 832	26 948
Övriga fordringar	8 825	2 000
	144 657	28 948
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 138	160 173
	169 138	160 173
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Hsb revers	0	1 000 000
	0	1 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	196706	3,92%	2027-01-30	4 080 000	160 000	
Stadshypotek AB	196845	3,94%	2028-04-30	4 700 000	0	
Stadshypotek AB	196846	3,96%	2026-04-30	6 565 000	320 000	
				15 345 000	480 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 865 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 945 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					480 000	17 792 500
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				19 558 000	19 558 000	
<i>Varav obelånade</i>				0	0	
Not 14 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				10 339	21 721	
Arbetsgivaravgifter				11 361	18 840	
Övriga kortfristiga skulder				0	10 724	
				21 700	51 285	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				100 848	39 064	
Övriga upplupna kostnader				96 008	324 956	
Förutbetalda hyror och avgifter				374 161	361 491	
				571 017	725 511	

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Nässjö

.....
Andreas Svensson.....
Rosemarie Grankvist.....
Lukas Vilhelmsson.....
Marcus Ekenstierna**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Patric Cronvall
Av föreningen vald revisor.....
Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patric Cronwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Vävaren I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUKAS VILHELMSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 07:54:25



ANDREAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 13:35:12



ROSEMARIE GRANKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 07:28:34



MARCUS EKENSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:08:46



PATRIC CRONVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:50:02



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:46:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Vävaren I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIC CRONVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:51:15



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:46:56

