



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vävaren i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0628

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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	Garage	9	st			425	m ²
		30	st			564	m ²
		26	st				
		65	st				
Totalt		159	st			6 543	m ²



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

- 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: Odokumenterad yttre syn som genomfördes med HSB besiktningsman.

- Fogning och ommålning av burspråk.
- Slutbesiktning lgh dörrar och fönster.
- Entréparti och ny dörr till Fotvården.
- Dränering baksida A-huset.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmste åren har föreningen inga större underhåll att göra.

Aktiviteter

Föreningen firade 70-årsjubileum den 2024-08-25. På tisdagskvällarna har vicevärdskontoret varit öppet för medlemmarna, där har det serverats kaffe.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % 2025-01-01. Avslutar avsättning till inre fonden 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har likvida medel som uppgår till 1 569 376 kr. Även räntekostnaderna har ökat.

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 2024-06-13, på stämman deltog 26 medlemmar. Omräkning av våra andelstal trädde i kraft 2024-01-01.

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar (föregående års antal 110) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Marcus Ekenstierna	ordförande tom 15/1-2025
Andreas Svensson	vice ordförande
Ann-Christin Malmtoft	ledamot/sekreterare
Doris Klaesson	ledamot
Rosemarie Grankvist	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marcus Ekenstierna, Andreas Svensson och Ann-Christin Malmtoft.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Ekenstierna, Andreas Svensson och Ann-Christin Malmtoft två i förening.

Vicevärd har varit Josefin Vileskog en stor del av året, sen har en del i styrelsen utfört vissa vicevärdsuppgifter.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma var styrelsen.

Valberedning har varit Sören Fransson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 990	4 837	4 571	4 565	4 589
Res. efter finansiella poster, tkr	-755	407	352	-57	370
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	802	779			
Skuldsättning kr per kvm	2 356	2 345			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 775	2 763			
Sparande per kvm	160	171			
Räntekänslighet, %	3,5	3,5			
Energikostnad per kvm	211	184			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	89	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	5 369 823	3 109 788	406 596
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	406 596	-406 596
			5 369 823	3 516 384	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			129 000	-129 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-1 149 230	1 149 230	
Årets resultat					-754 809
Belopp vid årets slut	135 035	0	4 349 593	4 536 614	-754 809

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 536 614
Årets resultat	-754 809
Till stämmans förfogande	3 781 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

	3 781 805
Balanserat resultat	3 781 805

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 349 593 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 989 556	4 837 323
Summa rörelsens intäkter		4 989 556	4 837 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 493 365	-2 295 533
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 149 230	-51 638
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 850	-50 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-833 051	-882 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-653 809	-661 459
Summa rörelsens kostnader		-5 181 305	-3 941 611
Rörelseresultat		-191 749	895 712
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 558	20 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 618	-509 658
Summa finansiella poster		-563 060	-489 116
Resultat efter finansiella poster		-754 809	406 596
Årets resultat		-754 809	406 596

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	23 077 603	23 683 462
Mark			87 900	87 900
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	130 900	178 850
			<u>23 296 403</u>	<u>23 950 212</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>23 296 903</u>	<u>23 950 712</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 278	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 331 027	1 750 673
Övriga fordringar		Not 10	260 825	144 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	350 679	169 138
			<u>1 950 809</u>	<u>2 064 468</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			238 349	132 161
			<u>238 349</u>	<u>132 161</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>2 189 158</u>	<u>2 196 629</u>
Summa tillgångar			25 486 061	26 147 340

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 035	135 035
Fond för yttre underhåll		4 349 593	5 369 823
		<u>4 484 628</u>	<u>5 504 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 536 614	3 109 788
Årets resultat		-754 809	406 596
		<u>3 781 805</u>	<u>3 516 384</u>
Summa eget kapital		<u>8 266 433</u>	<u>9 021 242</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 880 000	14 865 000
		<u>14 880 000</u>	<u>14 865 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	535 000	480 000
Leverantörsskulder		369 157	472 969
Skatteskulder		57 720	83 694
Fond för inre underhåll		550 480	631 718
Övriga skulder	Not 13	20 291	21 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	806 980	571 017
		<u>2 339 628</u>	<u>2 261 098</u>
Summa skulder		<u>17 219 628</u>	<u>17 126 098</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 486 061</u>	<u>26 147 340</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-754 809	406 596
Avskrivningar	653 809	661 459
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-101 000	1 068 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-305 987	-119 511
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 530	133 428
Kassaflöde från löpande verksamhet	-383 457	1 081 972
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	70 000	-2 447 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	70 000	-2 447 500
Årets kassaflöde	-313 457	-1 365 528
Likvida medel vid årets början *)	1 882 834	3 248 361
Likvida medel vid årets slut *)	1 569 376	1 882 834

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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 anskaffningsvärdet 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	0,81
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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	4 295 270	4 169 604
	Hyror	386 187	357 752
	Informationsöverföringsintäkt	158 048	158 048
	Övriga intäkter, ingår lönebidrag	158 457	255 262
	Bruttoomsättning	4 997 962	4 940 666
	Hysesbortfall	-8 406	-5 244
	Avsatt till inre fond	0	-98 100
	4 989 556	4 837 323	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	120 338	87 570
	Reparationer	102 101	136 659
	El	99 384	107 839
	Uppvärmning	757 246	688 657
	Vatten	524 482	407 923
	Sophämtning	103 455	109 969
	Kabel-TV, internet	268 166	268 108
	Övriga avgifter	91 814	78 348
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 400	130 400
	Förvaltningsarvoden	174 019	160 514
	Övriga driftskostnader	121 960	119 547
	2 493 365	2 295 533	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 149 230	51 638
	1 149 230	51 638	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 150	16 500
	Medlemsavgifter	33 700	33 700
	51 850	50 200	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en kvinnlig fastighetsskötare på deltid tom september. Och en kvinnlig lokalvårdare på deltid.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	46 000	22 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	53 001	56 339
	Sociala kostnader	32 048	15 275
		134 049	97 114
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	414 749	455 888
	Sociala kostnader	143 272	163 482
	Uttagsskatt	140 981	166 297
		699 002	785 667
	Totalt	833 051	882 781

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Noter			
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	605 859	613 509
	Inventarier	47 950	47 950
		653 809	661 459

Noter	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 980 479	-6 366 970
Årets avskrivningar	-605 859	-613 509
Utgående avskrivningar	-7 586 338	-6 980 479
Utgående bokfört värde	23 077 603	23 683 462
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	-496 729	-448 779
Årets avskrivningar	-47 950	-47 950
Utgående avskrivningar	-544 679	-496 729
Bokfört värde	130 900	178 850
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	250 825	135 832
Övriga fordringar	10 000	8 825
	260 825	144 657
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350 679	169 138
	350 679	169 138

Noter					2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	196706	3,92%	2027-01-30	3 920 000	160 000	
Stadshypotek AB	196845	3,94%	2028-04-30	4 700 000	0	
Stadshypotek AB	196846	3,96%	2026-04-30	6 245 000	320 000	
Stadshypotek AB	283681	2,99%	2026-10-30	550 000	55 000	
				15 415 000	535 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 880 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 740 000	
Kortfristig del av långfristig skuld				535 000	480 000	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet				19 558 000	19 558 000	
Varav obelånade				0	0	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				8 962	10 339	
Arbetsgivaravgifter				10 901	11 361	
Övriga kortfristiga skulder				428	0	
				20 291	21 700	
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				100 660	100 848	
Övriga upplupna kostnader				328 219	96 008	
Förutbetalda hyror och avgifter				378 101	374 161	
				806 980	571 017	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Nässjö

.....
Andreas Svensson.....
Ann-Christine Malmtoft.....
Doris Klasson.....
Rosemarie Grankvist**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Patric Cronvall
Av föreningen vald revisor.....
Malin Johannesson
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patric Cronvall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:54:45



DORIS KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:39:40



ROSEMARIE GRANKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:22:33



ANN-CHRISTINE MALMTOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:08:56



PATRIC CRONVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:36:49



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:50:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIC CRONVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:37:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:51:22



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.