



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vävstolen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vävstolen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716420-1944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2680	1989-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3484
15	garageplatser	0
16	p-platser	0
Totalt 74 objekt		3484

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 26 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Sandås	Ordförande	2018-04-26	
Åke Arvidsson	Ledamot	2018-04-26	
Tomas Casimir Tisell	Ledamot	2021-08-10	2023-05-23
Berith Harrysson	Ledamot	2017-05-04	
Hans Ekeberg	Ledamot	2023-05-15	
Christer Hansson	Ledamot	2022-05-01	2023-01-05
Mårten Hedlund	Ledamot	2023-05-23	
Göran Ahlberg	Suppleant	2021-06-05	2023-05-15
Stefan Tafvelin	Suppleant	2023-05-15	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Arvidsson, Berith Harrysson, Hans Ekeberg och Anette Sandås.

Revisorer har varit: Owe Letzler vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Birgitta Lagercrantz (sammanställande) och Chatarina Gustafsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4/5 2023. På stämman var 36 närvarande, varav 32 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma pga stadgeändringar 6/11 2023. På extrastämman var 21 närvarande, 22 röstberättigade

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-05.

På grund av det ekonomiska läget har styrelsen valt att pausa samtliga åtgärder enligt underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Installation av bergvärme
2016	Ombyggnad av Aspen-lokalen till tre nya lägenheter
2017	Uppgradering av hissarna
2019	Uppfräschning av Motionsrummet
2019	Byte av stup- och hänggrännor på låghusdelen genomgång av köks- och duschblandare i lägenheterna
2020	Staket uppfördes mot Ekedalsvägen
2020	Ommålning av carport och garage, låghusdel
2020	Plantering på gräsmattan vid låghusdelen mellan 11 A och 11 B
2020	Porttelefon installerades
2020	Kameraövervakning installerades
2020	OVK-besiktning tidigarelagd
2020	Radonmätning genomförd utan anmärkning
2020	Stamspolning genomfördes
2020	Vattenreningsanläggning installerad i värmeanläggningen
2020	Ommålning av väggar, tak samt byte av golvbeläggning i trapphusen
2020	Byte av tak, arbetet påbörjas
2021	Byte av tak på 11 A och B samt låghusdelen
2021	Installation värmepanna/spetsvärme
2023	Byte av samtliga elmätare till lägenheterna
2023	Nytt terrassgolv samt lasering av staketen till uteplatserna

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

Målning balkongelement
Omläggning av asfalt
Fasadvätt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	222	189	160	241
Skuldsättning, kr/kvm	7 348	7 463	6 941	6 010	6 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 348	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	8	9
Energikostnad, kr/kvm	169	157	114	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	900	813	797	781	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 007	786	769	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 248	3 224	3 078	3 012	3 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-153	-206	-307	-1 059	-106
Soliditet, %	34	34	34	38	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, varmvatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Styrelsen har beslutat att öka årsavgifterna med 10% från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 791 746	0	0	4 791 746
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 454 498	0	0	5 454 498
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	984 571	0	63 344	1 047 915
S:a bundet eget kapital, kr	11 230 815	0	63 344	11 294 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 803 474	-205 962	-63 344	2 534 169
Årets resultat, kr	-205 962	205 962	-152 976	-152 976
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 597 512	0	-216 320	2 381 193
S:a eget kapital, kr	13 828 327	0	-152 976	13 675 352

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 656 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 534 169
Årets resultat, kr	-152 976
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 147 407

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 147 407

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 248 482	3 222 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	257 872	900
Summa Rörelseintäkter		3 506 354	3 223 868

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 013 907	-1 870 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 189	-145 327
Personalkostnader	Not 6	-149 696	-120 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 024 534	-1 024 534
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-3 366 326	-3 160 709

Rörelseresultat

140 027 **63 158**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 936	1 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-300 939	-270 228
Summa Finansiella poster		-293 003	-269 120

Resultat efter finansiella poster

-152 976 **-205 962**

Resultat före skatt

-152 976 **-205 962**

Årets resultat

-152 976 **-205 962**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	37 779 302	38 772 156
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	31 680	63 361
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 810 982	38 835 516
Summa Anläggningstillgångar		37 810 982	38 835 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 670	-3 745
Aktuell skattefordran		5 453	8 463
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	925 453	1 466 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 142	94 749
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 054 718	1 566 046

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 350 876	194 227
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 350 876	194 227
Summa Omsättningstillgångar		2 405 595	1 760 273

Summa Tillgångar

40 216 577 **40 595 789**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	10 246 244	10 246 244
Fond för yttre underhåll	1 047 915	984 571
Summa Bundet eget kapital	11 294 159	11 230 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 534 169	2 803 474
Årets resultat	-152 976	-205 962
Summa Fritt eget kapital	2 381 193	2 597 513

Summa Eget kapital**13 675 352** **13 828 328****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 442 904	21 682 529
Summa Långfristiga skulder		8 442 904	21 682 529

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 148 625	4 359 000
Leverantörsskulder		466 537	202 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 164	3 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	479 995	520 764
Summa Kortfristiga skulder		18 098 321	5 084 932

Summa Skulder**26 541 225** **26 767 461****Summa Eget kapital och skulder****40 216 577** **40 595 789**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	140 027	63 158
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 024 534	1 024 534
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 024 534	1 024 534
Erhållen ränta	7 936	1 108
Erlagd ränta	-272 932	-270 228

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	899 565	818 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 642	-27 845
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	195 757	43 218
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	161 115	15 373

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-412 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-412 500

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 660 045	1 238 601
Likvida medel vid årets slut	2 270 725	1 660 045

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19836 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 917 560	2 832 516
	Hyror lokaler	0	37 128
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 640	107 815
	Hyror förbrukningsbaserad; El och Vatten	218 778	231 644
	Övriga primära intäkter	8 337	18 090
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 252 315	3 227 193
	Avgiftsbortfall	-4 035	-4 165
	Hyresbortfall	202	-60
	<i>Summa</i>	-3 833	-4 225
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 248 482	3 222 968
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	70 024	0
	Övriga sekundära intäkter	187 848	900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	257 872	900
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-273 531	-372 998
	Snö och halk-bekämpning	-77 840	-76 824
	Reparationer	-523 308	-136 242
	Planerat underhåll	-1 214	-27 656
	Försäkringsskador	-89 294	-7 789
	El	-483 999	-735 953
	Vatten	-104 883	-95 036
	Sophämtning	-60 237	-60 000
	Fastighetsförsäkring	-52 417	-46 818
	Kabel-TV och bredband	-91 644	-93 921
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 467	-76 457
	Förvaltningsavtalskostnader	-143 573	-140 844
	Övriga driftkostnader	-32 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 013 907	-1 870 538

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-72 590	-49 448
	Administrationskostnader	-13 572	-26 286
	Extern revision	-12 375	-12 125
	Konsultkostnader	0	-6 375
	Medlemsavgifter	-19 180	-17 660
	Föreningsverksamhet	-6 825	-6 527
	Övriga förvaltningskostnader	-53 647	-26 907
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-178 189	-145 327
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-121 641	-97 463
	Sociala avgifter	-23 055	-17 847
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-149 696	-120 310
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	624	635
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 312	473
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 936	1 108
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-299 537	-268 593
	Övriga räntekostnader	-1 402	-1 635
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-300 939	-270 228

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 762 011	47 762 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 674 000	1 674 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	49 436 011	49 436 011
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 663 855	-9 671 002
	Årets avskrivningar	-992 853	-992 853
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-11 656 708	-10 663 855
	Utgående redovisat värde	37 779 302	38 772 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	349 000	349 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	765 000	765 000
	Summa	58 514 000	58 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
	Varav i eget förvar	-1 000 000	-1 000 000
	Summa	33 100 000	33 100 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 403	158 403
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	158 403	158 403
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 042	-63 362
	Årets avskrivningar	-31 681	-31 681
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-126 723	-95 042
	Utgående redovisat värde	31 680	63 361
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	919 848	1 465 819
	Övriga fordringar	5 605	760
	Summa Övriga fordringar	925 453	1 466 579

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 142	94 749
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 142	94 749

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Resursbank	1 000 000	0
Swedbank	350 876	194 227
Summa Kassa och bank	1 350 876	194 227

Beviljad kredit 1 miljon Kr

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,35%	2024-01-25	9 089 625	200 000
Swedbank	4,54%	2024-01-28	3 909 000	100 000
Stadshypotek AB	1,18%	2027-01-30	8 592 904	150 000
Stadshypotek AB	0,52%	2024-03-30	4 000 000	0
			25 591 529	450 000

Långfristig del	8 442 904
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 998 625
Kortfristig del	17 148 625
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	450 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,35%	2024-01-25	9 089 625	200 000
Swedbank	4,54%	2024-01-28	3 909 000	100 000
Stadshypotek AB	1,18%	2027-01-30	8 592 904	150 000
Stadshypotek AB	0,52%	2024-03-30	4 000 000	0
			25 591 529	450 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 998 625
Kortfristig del	17 148 625

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	3 164	3 168
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 164	3 168
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	273 845	296 746
	Upplupna räntekostnader	74 351	46 344
	Övriga upplupna kostnader	131 799	177 674
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	479 995	520 764

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävstolen i Järfälla, org.nr. 716420-1944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävstolen i Järfälla 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 Brf Värvstolen i Järfälla 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 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Letzler
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vävstolen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE SANDÅS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:01:55



ÅKE ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:37:33



HANS EKEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:13:37



BÉRITH HARRYSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:14:50



MÅRTEN HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 10:19:56



OWE LETZLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 13:59:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:55:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vävstolen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OWE LETZLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:01:29



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:56:32



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.