



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF VÄVAREN



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0628

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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:

- Nya större och inglasade balkonger.
- Ny belysning vid källarnedgångar och varmgaragen.
- Nya markplattor, nya planteringar och utformning av inne trädgård, och lagningar på fastigheterna.
- Byte avfuktare i torkrum.
- Lagat murar och trappor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny torktumlare i C-huset och en ny avfuktare A-huset.
- Nya dörrstängare i entréer och källaringångar.
- Ny asfaltsbeläggning på p-platser längs Karinlundsgatan.
- Köpt in en bättre begagnad hjullastare och sålt den gamla traktorn.
- Bytt alla kall- och varmvattenrör och nytt värmesystem (klart 2019).
- Bytt alla termostater på elementen och bytt styr och regleringsutrustning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-10-10.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Vi försöker att hålla oss till den fastställda underhållsplanen.

På tur står byte av fönster och lägenhetsdörrar, inkl källardörrarna. Underhåll av plåttak mellan hus A och B samt utbyggnad av sopsorteringshuset kan bli aktuellt. Under 2019 kommer en ny energideklaration att tas fram. För detta ändamål har HSB Förvaltning engagerats.

Aktiviteter

Ekonomisk information i januari 2018 till medlemmarna. Gårdsfest i augusti. Info möten för varje trappuppgång angående byte av kall- och varmvattenrör, även fika på tisdagskvällar för medlemmarna.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2016-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2% 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr/kvm bostadslägenhetsyta för 2019.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år. A)

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Internet hos Telia.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar (föregående års antal 106) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Dag Persson	ordförande
Eva Håkansson	vice ordförande och sekreterare
Yngve Andersson	ledamot
Jesper Eriksson	ledamot
Christer Klasson	ledamot
Bernt Thuresson	ledamot utsedd av HSB Göta
Arne Karlsson	suppleant
Christer Magnusson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dag Persson, Eva Håkansson, Jesper Eriksson och Christer Klasson samt suppleanten Arne Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dag Persson, Eva Håkansson, Yngve Andersson och Christer Klasson, två i förening.

Vicevärd har varit Peter Fransson.

Revisor har varit Patrik Cronwall med Josefine Vileskog som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Dag Persson med Eva Håkansson som suppleant.

Valberedning har varit Kerstin Magnusson och Åsa Göransson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 568	4 472	4 415	4 207	4 398
Res. efter finansiella poster, tkr	795	925	694	1 222	1 339
Soliditet, %	33 %	47 %	42 %	64 %	59 %
Balansomslutning, tkr	23 635	14 814	14 446	8 392	7 184
Eget kapital, tkr	7 813	7 018	6 092	5 399	4 176
Taxeringsvärde, tkr	25 985	25 985	25 985	23 739	23 739
- varav byggnad, tkr	19 210	19 210	19 210	18 005	18 005
Underhållsfond tkr	6 534	6 242	5 066	3 887	2 589
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	682	680	653	641
Långfristig Bankskuld kr/m ²	2 295	1 112	1 135	275	293
Belåningsgrad, %	50	24	24	6	7
Räntekostnader kr/m ²	25	11	20	15	15

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 035	0	6 242 048	-283 597	924 790
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			0	924 790	-924 790
			6 242 048	641 193	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			500 000	-500 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-208 216	208 216	
Årets resultat					794 643
Belopp vid årets slut	135 035	0	6 533 832	349 409	794 643

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	349 409
Årets resultat	794 643
Till stämmans förfogande	1 144 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 144 052
	1 144 052

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 533 832 kr.

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



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 568 030	4 472 018
Summa rörelsens intäkter		4 568 030	4 472 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 971 839	-2 037 934
Periodiskt underhåll	Not 3	-208 216	-56 384
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 100	-42 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 082 142	-1 049 061
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-339 814	-304 814
Summa rörelsens kostnader		-3 645 111	-3 490 893
Rörelseresultat		922 919	981 126
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 218	4 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 494	-60 566
Summa finansiella poster		-128 276	-56 336
Resultat efter finansiella poster		794 643	924 790
Årets resultat		794 643	924 790



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Vävaren i Nässjö, 727000-0628

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	11 018 386	11 278 100
Mark		87 900	87 900
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	461 950	192 050
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	7 754 711	93 750
		<u>19 322 947</u>	<u>11 651 800</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>19 323 447</u>	<u>11 652 300</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 698	11 978
Avräkningskonto HSB Göta		3 036 336	1 888 928
Övriga fordringar	Not 11	29 076	27 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	112 924	41 006
		<u>3 185 034</u>	<u>1 969 864</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank		126 090	191 988
		<u>126 090</u>	<u>191 988</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>4 311 124</u>	<u>3 161 852</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>23 634 571</u>	<u>14 814 152</u> ⁿ⁾
------------------	--	-------------------	---------------------------------

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

135 035

135 035

Fond för yttre underhåll

6 533 832

6 242 048

6 668 867

6 377 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

349 409

-283 597

Årets resultat

794 643

924 790

1 144 052

641 193

Summa eget kapital

7 812 919

7 018 276

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

12 747 500

6 175 000

12 747 500

6 175 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

300 000

130 000

Leverantörsskulder

1 577 772

158 548

Skatteskulder

69 740

66 908

Fond för Inre underhåll

437 690

510 065

Övriga skulder

Not 15

61 078

51 947

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

627 873

703 408

3 074 152

1 620 876

Summa skulder

15 821 652

7 795 876

Summa eget kapital och skulder**23 634 571****14 814 152**

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,07
Ombyggnader	2,00
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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
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	3 785 088	3 785 088
Hyrer	330 228	309 803
Övriga intäkter	551 594	478 531
Bruttoomsättning	4 666 910	4 573 422
Hysesbortfall	-780	-3 304
Avsatt till inre fond	-98 100	-98 100
	4 568 030	4 472 018
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	54 368	41 947
Reparationer	43 241	128 411
El	84 817	85 554
Uppvärmning	797 744	799 652
Vatten	316 115	302 747
Sophämtning	69 024	65 177
Kabel-TV, internet	247 130	249 620
Övriga avgifter	37 297	34 412
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 050	89 050
Förvaltningsarvoden	142 155	142 372
Övriga driftskostnader	90 899	98 992
	1 971 839	2 037 934
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	208 216	56 384
	208 216	56 384
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 400	9 000
Medlemsavgifter	33 700	33 700
	43 100	42 700
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd på heltid samt en kvinnlig städerska deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 650	44 130
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	23 535	9 747
Sociala kostnader	19 967	17 090
	94 152	73 967
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	584 322	579 406
Sociala kostnader	211 191	205 931
Uttagsskatt	192 477	189 757
	987 990	975 094
Totalt	1 082 142	1 049 061
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	259 714	259 714
Inventarier	80 100	45 100
	339 814	304 814

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2073
1954

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

15 996 235	15 996 235
15 996 235	15 996 235

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-4 718 135	-4 458 421
-259 714	-259 714
-4 977 849	-4 718 135

Utgående bokfört värde

11 018 386 11 278 100

Taxeringsvärde för Vävaren 11

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

18 000 000	18 000 000
1 210 000	1 210 000
19 210 000	19 210 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

6 400 000	6 400 000
375 000	375 000
6 775 000	6 775 000

Taxeringsvärde totalt

25 985 000 25 985 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde
Årets investeringar
Årets utrangeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

547 892	390 392
350 000	157 500
-187 500	0
710 392	547 892

Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Årets utrangeringar
Utgående avskrivningar

-355 842	-310 742
-80 100	-45 100
187 500	0
-248 442	-355 842

Bokfört värde

461 950 192 050

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde
Årets investering
Utgående anskaffningsvärde

93 750	0
7 660 961	93 750
7 754 711	93 750

Pågående nyanläggning avser kall och varmvattenrör Inkl nya avstängningsventiler.

Även påbörjat fönster och lägenhetsdörrar.

Beräknad utgift uppgår till ca 7,8 milj kr (kall-varmvatten), och beräknas färdig 2019.

Beräknad utgift uppgår till ca 8 milj kr (fönster och lghdörrar), och beräknas färdig 2019.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto
Övriga fordringar

27 076	25 952
2 000	2 000
29 076	27 952

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 924	41 006
112 924	41 006

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-10-01	2019-01-02	3 mån	0,35%	1 000 000
					1 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-134568-858557	0,95%	2019-04-30	6 175 000	130 000
Stadshypotek	05-134568-947592	1,20%	2021-01-30	6 872 500	170 000
				13 047 500	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 747 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 547 500

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **300 000** **130 000**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut **13 305 000** **8 234 000**

Varav obelånade 0 1 734 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	27 142	26 133
Arbetsgivaravgifter	27 041	25 814
Övriga kortfristiga skulder	6 895	0
	61 078	51 947

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 634	4 991
Övriga upplupna kostnader	304 183	366 430
Förutbetalda hyror och avgifter	305 056	331 987
	627 873	703 408



HSB - där möjligheterna bör

HSB brf Vävaren i Nässjö, 727000-0628

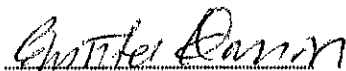
Noter

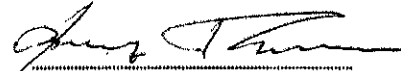
2018-12-31

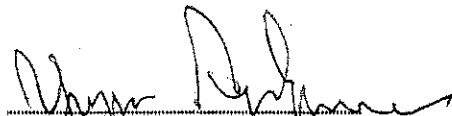
2017-12-31

Nässjö

2019-04-08


Christer Klasson


Bernt Thuresson

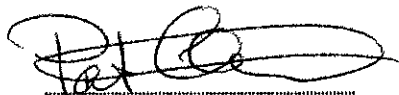

Yngve Andersson


Dag Persson


Eva Håkansson


Jesper Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning



Patric Cronwall
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävaren i Nässjö, org.nr. 727000-0628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävaren i Nässjö för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Vävarn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

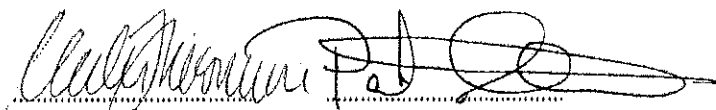
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisor 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 revisor 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 den 5 14 2019



Malin Johansson

Patric Cronwall

BoRevision AB 2019-04-18
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor