



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF VÄVAREN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vävaren i Nässjö

Org. nr. 727000-0628

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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

AK



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

- Bytt alla termostater på elementen och bytt styr och regleringsutrustning.
- Samtliga lägenhetsdörrar och källardörrar (vid entrén) är utbytta.
- Samtliga fönster och balkongdörrar är utbytta.
- Nytt låssystem och postboxar.
- Installerat nya kall- och varmvattenrör i samtliga fastigheter/lägenheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Målat om källargolven i alla fastigheterna samt där det behövdes i torkrum och tvättrum mm. Gjort omfogningar på tegelfasaden, lagat murar och rännor. Reparerat avlopps stam, lagat nödljusbelysning och lagat radiatorer.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-03. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och värderar varje åtgärd som där föreslås vid aktuell tidpunkt. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Vi försöker att hålla oss till den fastställda underhållsplanen.

Målning av samtliga trapphus ska göras under 2021. Besiktning av lekplats samt ny sand. Om fogning av tegelfogar och även strykning av taksprång.

Aktiviteter

Informationsmöte om ekonomin i januari 2020. Tisdagsfika på tisdagar i början av 2020 för medlemmar. Info möten för nya medlemmar.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 695 kr/kvm bostadslägenhetsyta för 2021.

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

Medlemsinformation

Räddningstjänsten har gått igenom fastigheterna och upprättat ett brandsynsprotokoll som föreningen har åtgärdat till fullo, bland annat har nytt seriekopplat brandlarm installerats.

AK



Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10, poströstning. På stämman deltog 41 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar (föregående års antal 109) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 15 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 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Peter Fransson.

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

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

Valberedning har varit Kerstin Magnusson och Åsa Göransson.

AK

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 589	4 565	4 568	4 472	4 415
Res. efter finansiella poster, tkr	370	136	795	925	694
Soliditet, %	29 %	27 %	33 %	47 %	42 %
Balansomslutning, tkr	28 604	28 985	23 635	14 814	14 446
Eget kapital, tkr	8 320	7 949	7 813	7 018	6 092
Taxeringsvärde, tkr	34 307	34 307	25 985	25 985	25 985
- varav byggnad, tkr	25 564	25 564	19 210	19 210	19 210
Underhållsfond tkr	5 906	6 136	6 534	6 242	5 066
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	695	682	682	680
Bankskuld kr/m ²	3 391	3 391	2 295	1 112	1 135
hela bankskulden 2020/bostadsytan					
Belåningsgrad, % bankskuld/taxvärde	55	56	50	24	24
Räntekostnader kr/m ²	37	32	25	11	20
räntekostn/bostadsytan					

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 035	0	6 136 315	1 541 569	136 124
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				121 678	-136 124
Utrangering			-121 678	136 124	
			6 014 637	1 799 371	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			198 000	-198 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-306 448	306 448	
Årets resultat					370 498
Belopp vid årets slut	135 035	0	5 906 189	1 907 819	370 498

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 907 819
Årets resultat	370 498
Till stämmans förfogande	2 278 317

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll (utrangering)	-9 177
Balanserat resultat	2 287 494
	2 278 317

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 897 012 kr.

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

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 589 193	4 565 136
Summa rörelsens intäkter		4 589 193	4 565 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 920 936	-1 933 337
Periodiskt underhåll	Not 3	-306 448	-626 517
Utrangering	Not 3	-9 177	-121 678
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 700	-43 400
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 062 219	-1 112 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-671 470	-422 876
Summa rörelsens kostnader		-4 013 951	-4 259 828
Rörelseresultat		575 242	305 309
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 736	6 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 480	-175 635
Summa finansiella poster		-204 744	-169 185
Resultat efter finansiella poster		370 498	136 124
Årets resultat		370 498	136 124

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	25 523 710	21 126 537
Mark			87 900	87 900
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	328 300	381 850
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	4 788 271
			<u>25 939 910</u>	<u>26 384 558</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>25 940 410</u>	<u>26 385 058</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			5 958	1 163
Avräkningskonto HSB Göta			1 434 659	2 245 826
Övriga fordringar		Not 11	103 346	74 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	733	277 829
			<u>1 544 696</u>	<u>2 599 780</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	1 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank			<u>118 823</u>	<u>619</u>
			118 823	619

Summa omsättningstillgångar			<u>2 663 519</u>	<u>2 600 399</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**28 603 929 28 985 457**

AK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

135 035

135 035

Fond för yttre underhåll

5 906 189

6 136 315

6 041 224

6 271 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 907 819

1 541 569

Årets resultat

370 498

136 124

2 278 317

1 677 693

Summa eget kapital

8 319 541

7 949 043

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 950 000

18 832 500

11 950 000

18 832 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 882 500

520 000

Leverantörsskulder

253 882

546 201

Skatteskulder

99 377

102 033

Fond för inre underhåll

533 927

482 344

Övriga skulder

Not 15

69 448

59 514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

495 254

493 821

8 334 388

2 203 913

Summa skulder

20 284 388

21 036 413

Summa eget kapital och skulder**28 603 929****28 985 457**

AK

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,03
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 1 429 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AK

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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	3 860 856	3 860 856
Hyror	334 116	341 030
Övriga intäkter	492 720	461 550
Bruttoomsättning	4 687 692	4 663 436
Hysesbortfall	-400	-200
Avsatt till inre fond	-98 100	-98 100
	4 589 193	4 565 136
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	49 323	57 699
Reparationer	69 536	23 478
El	82 921	87 301
Uppvärmning	689 929	716 878
Vatten	313 833	321 464
Sophämtning	77 467	69 692
Kabel-TV, internet	223 886	248 055
Övriga avgifter	59 724	44 426
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 870	114 870
Förvaltningsarvoden	147 263	144 605
Övriga driftskostnader	92 184	104 868
	1 920 936	1 933 337
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	306 448	626 517
Utrangering	9 177	121 678
	315 625	748 195
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 000	9 700
Medlemsavgifter	33 700	33 700
	43 700	43 400
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
I föreningen finns en manlig fastighetsskötare anställd samt en kvinnlig lokalvårdare på deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 800	54 540
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	10 306	9 753
Sociala kostnader	14 619	17 493
	77 724	84 787
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	598 213	622 013
Sociala kostnader	190 324	204 376
Uttagsskatt	195 958	200 845
	984 495	1 027 233
Totalt	1 062 219	1 112 020
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	617 920	342 776
Inventarier	53 550	80 100
	671 470	422 876



Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	25 854 588	15 996 235
Årets investeringar	5 024 270	10 572 605
Årets försäljning/ utrangering	-214 917	-714 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 663 941	25 854 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 728 051	-4 977 849
Årets avskrivningar	-617 920	-342 776
Årets försäljning/utrangering	205 740	592 574
Utgående avskrivningar	-5 140 231	-4 728 051
Utgående bokfört värde	25 523 710	21 126 537
Taxeringsvärde för Väwaren 11		
Byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Byggnad - lokaler	1 164 000	1 164 000
	25 564 000	25 564 000
Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	543 000	543 000
	8 743 000	8 743 000
Taxeringsvärde totalt	34 307 000	34 307 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	710 392	710 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 392	710 392
Ingående avskrivningar	-328 542	-248 442
Årets avskrivningar	-53 550	-80 100
Utgående avskrivningar	-382 092	-328 542
Bokfört värde	328 300	381 850
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 788 271	7 754 711
Årets investering	236 000	-2 966 441
Omfört till byggnad	-5 024 270	-10 572 605
Utgående anskaffningsvärde	0	4 788 271
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	101 346	72 962
Övriga fordringar	2 000	2 000
	103 346	74 962
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	733	277 829
	733	277 829



Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kortfristiga placeringar		
--	--	--

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	1 000 000
					1 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	05-134568-29909	1,11%	2022-06-30	6 385 000	220 000
Stadshypotek AB	05-134568-947592	1,20%	2021-01-30	6 532 500	6 532 500
Stadshypotek AB	22004	0,94%	2022-04-30	5 915 000	130 000
				18 832 500	6 882 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		11 950 000
--	--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		16 232 500
---	--	------------

Kortfristig del av långfristig skuld	6 882 500	520 000
--------------------------------------	------------------	----------------

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
---	--	--

Uttagna pantbrev i fastighet	19 558 000	19 558 000
Varav obelånade	0	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
---	--	--

Källskatt	29 919	28 725
Arbetsgivaravgifter	29 017	26 685
Övriga kortfristiga skulder	10 512	4 104
	69 448	59 514

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
--	--	--

Upplupna räntekostnader	34 144	35 095
Övriga upplupna kostnader	126 631	132 255
Förutbetalda hyror och avgifter	334 479	326 471
	495 254	493 821



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Vävaren i Nässjö, 727000-0628

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Nässjö

31 - 3 - 2021


Dag Persson


Bernt Thuresson


Yngve Andersson


Krister Klasson


Eva Håkansson


Jesper Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning


Josefine Vileskog
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våvaren för år 2020.

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 2020 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. 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 revisionssed 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 de 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. 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 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. Risken för att inte upptäcka 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.

AK

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 Våvaren för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

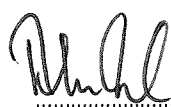
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 31/3 2021

 15/4-2021

Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Josefine Vileskog

Av föreningen vald revisor

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.

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.

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.

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.

