



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Vävaren nr 1 i Hallstahammar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vävaren nr 1 i Hallstahammar med säte i Hallstahammar org.nr. 778000-0498 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallstahammar kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med adresserna Barnängsgatan 29 A-C och 31 A-C, Hallstahammar.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vävaren 3	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 994
30	p-platser	0
Totalt 72 objekt		1 994

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Hallstahammar Vävaren GA:1	G:A		1 / 3	Gemensamt sophus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sarah Aspenryd	Ordförande
Sofia Cirillo	Ledamot / Sekreterare
Joel Carvajal Estrada	Ledamot
Jacki Karlsson	Ledamot / HSB
Lena Beutler	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sofia Cirillo, Joel Carvajal Estrada samt suppleant Lena Beutler.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sarah Aspenryd, Sofia Cirillo och Joel Carvajal Estrada.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Susanna Nelbing, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med förvaltare från HSB Mälardalarna, under året har Joachim Lind varit förvaltare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-20. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Fråga som togs upp var installation av IMD el samt FTX ventilation. Stämman beslutade med acklamation om båda installationerna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +16,2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningens lån uppgår vid bokslutsdatum till 6 623 364 kr. Då föreningen har beslutat om installationer av IMD el och FTX ventilation så kan föreningen behöva ta upp nya lån.

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. Årets avsättning till yttre fond uppgår till 199 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-25.

Under året har löpande underhåll och reparationer utförts.

Projekt med installation av IMD el och FTX ventilation för att minska radon har pågått. Beslut om att utföra dessa installationer skedde på extra föreningsstämma 25-01-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Nya balkonger/ Nya entrétak
2004	Ytbehandling av fasaden/ Renovering av fönster
2004	Totalrenovering av badrum/ Renovering tvättstuga
2004	Byte lägenhetsdörrar med nya lås/ EI- och VA ledningar utbytta
2004	Nytt bokningssystem tvättstuga/ Gemensam bastu
2019	Fönsterbyte
2021	Nya entrédörrar, porttelefon

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

Styrelsen kommer att ta beslut om föreningen ska ta in ett nytt fläktsystem under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	348	243	300	332	360
Skuldsättning, kr/kvm	3 322	3 386	3 451	3 515	3 580
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 322	3 386	3 451	3 515	3 580
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	273	232	215	232	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 075	925	903	888	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	948	927	910	907
Nettoomsättning, tkr	2 182	1 891	1 841	1 814	1 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	422	153	141	110	389
Soliditet, %	29	25	24	23	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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.

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 och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

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.

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	35 270	0	0	35 270
Underhållsfond, kr	563 173	0	199 000	762 173
S:a bundet eget kapital, kr	598 443	0	199 000	797 443
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 691 516	152 750	-199 000	1 645 266
Årets resultat, kr	152 750	-152 750	421 626	421 626
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 844 266	0	222 626	2 066 892
S:a eget kapital, kr	2 442 709	0	421 626	2 864 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 844 266
Årets resultat, kr	421 626
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 066 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 066 892
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 181 809	1 890 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 512	0
Summa Rörelseintäkter		2 187 321	1 890 570

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 088 274	-1 150 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 266	-44 238
Personalkostnader	Not 6	-64 836	-90 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-273 076	-273 076
Summa Rörelsekostnader		-1 498 452	-1 558 669

Rörelseresultat

688 869 **331 900**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13	134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-267 256	-179 284
Summa Finansiella poster		-267 243	-179 150

Resultat efter finansiella poster

421 626 **152 750**

Resultat före skatt

421 626 **152 750**

Årets resultat

421 626 **152 750**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	7 089 520	7 362 597
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	272 586	218 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 362 106	7 581 347
Summa Anläggningstillgångar		7 362 106	7 581 347

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	993
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 812	9 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	58 296	51 874
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		62 108	62 279

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	2 457 452	2 013 994
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 457 452	2 013 994
Summa Omsättningstillgångar		2 519 560	2 076 273

Summa Tillgångar

9 881 666 **9 657 620**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 270	35 270
Fond för yttre underhåll	762 173	563 173
Summa Bundet eget kapital	797 443	598 443

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 645 266	1 691 516
Årets resultat	421 626	152 750
Summa Fritt eget kapital	2 066 892	1 844 266

Summa Eget kapital

2 864 335 **2 442 709**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 670 000	3 893 364
Summa Långfristiga skulder		2 670 000	3 893 364

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 953 364	2 859 312
Leverantörsskulder		80 872	143 916
Skatteskulder		1 920	10 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 658	57 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	247 517	249 753
Summa Kortfristiga skulder		4 347 331	3 321 547

Summa Skulder

7 017 331 **7 214 911**

Summa Eget kapital och skulder

9 881 666 **9 657 620**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 688 869 331 900

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 273 076 273 076

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **273 076 273 076**

Erhållen ränta 13 134

Erlagd ränta -266 671 -178 383

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

695 287 426 727

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 171 -17 115

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -68 853 65 935

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-68 682 48 819**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

626 605 475 547

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -53 836 -218 750

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-53 836 -218 750**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -129 312 -129 312

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-129 312 -129 312**

Årets kassaflöde **443 458 127 485**

Likvida medel vid årets början **2 013 994 1 886 510**

Likvida medel vid årets slut **2 457 452 2 013 994**

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.

Resultat och Balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	505 723 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 143 872	1 844 928
	Hyror garage och parkeringsplatser	31 515	31 207
	Hyror övrigt	600	600
	Övriga primära intäkter	6 847	15 220
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 182 834	1 891 955
	Hysesbortfall	-1 025	-1 385
	<i>Summa</i>	-1 025	-1 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 181 809	1 890 570

Årsavgiften avser varmhyra samt att föreningen har ett kollektiv TV abonnemang med Telenor.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 512	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 512	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-119 430	-105 072
	Snö och halk-bekämpning	-6 875	0
	Reparationer	-12 878	-51 029
	Planerat underhåll	0	-59 508
	Försäkringskostnader	-4 574	-111 581
	EI	-56 180	-39 915
	Uppvärmning	-366 034	-328 109
	Vatten	-121 249	-93 927
	Sophämtning	-49 378	-52 820
	Fastighetsförsäkring	-43 584	-40 133
	Kabel-TV och bredband	-77 912	-61 452
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 482	-33 980
	Förvaltningsavtalskostnader	-195 699	-173 125
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 088 274	-1 150 652

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 977	-15 013
	Extern revision	-24 875	-14 625
	Konsultkostnader	-1 594	-4 781
	Medlemsavgifter	-18 500	-550
	Föreningsverksamhet	-1 785	0
	Övriga förvaltningskostnader	-13 535	-9 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 266	-44 238
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-39 476	-51 278
	Övriga arvoden	-11 400	-19 300
	Sociala avgifter	-13 959	-18 778
	Övriga personalkostnader	0	-1 348
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 836	-90 704
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-218 646	-218 646
	Avskrivning på markanläggning	-54 430	-54 430
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-273 076	-273 076
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13	134
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-266 703	-175 305
	Övriga räntekostnader	-553	-3 979
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-267 256	-179 284

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 963 530	11 963 530
	Ingående anskaffningsvärde mark	109 710	109 710
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 592 865	1 592 865
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 666 105	13 666 105
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 303 508	-6 030 432
	Årets avskrivningar	-273 076	-273 076
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 576 585	-6 303 508
	Utgående redovisat värde	7 089 520	7 362 597
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 494 000	2 494 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	11 494 000	11 494 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 205 000	9 205 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	9 205 000	9 205 000
	I markanläggning ligger Markinventarie, Del i sophus, som är fullt avskriven.		
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	216 801	216 801
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	216 801	216 801
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-216 801	-216 801
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-216 801	-216 801
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	218 750	0
	Årets investeringar	53 836	218 750
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	272 586	218 750

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Skattekonto	3 812	9 412		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 812	9 412		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 296	51 874		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	58 296	51 874		
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto Swedbank	2 457 452	2 013 994		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 457 452	2 013 994		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,29%	2026-06-17	2 730 000	60 000
	Swedbank	5,06%	2025-06-18	3 048 250	60 000
	Swedbank	3,08%	2025-03-25	845 114	9 312
				6 623 364	129 312
	Långfristig del			2 670 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			60 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 893 364	
	Kortfristig del			3 953 364	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			129 312	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			517 248	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,49%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt, arbgivavg	14 211	8 514		
	Inre fond	41 576	41 576		
	Övriga kortfristiga skulder	7 871	7 601		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	63 658	57 691		

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	167 046	161 448
	Upplupna räntekostnader	4 651	4 066
	Övriga upplupna kostnader	75 820	84 239
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	247 517	249 753

Not 19 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har haft extra stämma 25-01-20 med beslut om att investera i IMD el och ombyggnad till FTX ventilation.

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 Vävaren nr 1 i Hallstahammar, org.nr. 778000-0498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Väware nr 1 i Hallstahammar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hallstahammar

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren nr 1 i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH ASPENRYD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:18:29



JOEL CARVAJAL ESTRADA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:14:12



JACKI KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:53:44



SOFIA CIRILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 06:06:06



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:52:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Vävaren nr 1 i Hallstahammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:52:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.