

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Vävstolen i Järfälla

Org.nr: 716420-1944

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför görs årligen en budget som ligger till grund för detta. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-03 hos Bolagsverket. De nya stadgar som beslutades på senaste årsstämman har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller en s k äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2680 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter (föreningen är en seniorförening) och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 876 m². Taxeringsvärdet är 36 020 tkr, varav byggnadsvärdet är 26 240 tkr och markvärdet 9 780 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	43	3 484
Lokaler	3	350
Bilplatser	18	
Carportar/garage	15	
Summa	78	3 834

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Uppvärmningen är baserad på bergvärme och värmeåtervinning. Fjärrvärmens finns kvar som reserv vid kalla perioder.

Fastighetsadresser

Ekedalsvägen 11 A – C

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2½ % av prisbasbeloppet.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras låntagaren med 1 % av prisbasbeloppet.

I fastigheten finns tvättstuga, föreningslokal, snickarbod och vävstuga samt dessutom bastu, motionsrum och grovtvättstuga som genom avtal är gemensamma med Brf Spinnrocken. Detta avtal upphör 31 dec 2017

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Administrativ förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Fastighetsförvaltning	EI & Fastighetsservice AB, EFS
HSB förvaltare	Jessika Olsen
Städning	NSF Städ AB
Markskötsel	AB C Malms Trädgårdsanläggningar
Hissar	Kone
Värmecentral	ENEX AB
Tvättstugor	Entema AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband/IP-telefoni	Bredbandsbolaget
El- och fjärrvärmeleverans	EON

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Rose-Marie Lundström	Ordförande
Jangunnar Rönnlund	Ledamot
Bengt Sten	Ledamot
Ambjörn Hägg	Ledamot
Bertil Ståhl	Ledamot
Kerstin Öhman	Ledamot
Anita Josbrink	HSB representant,

Avgående styrelseledamöter

Rose-Marie Lundström
Jangunnar Rönnlund
Kerstin Öhman
Bengt Sten

Firmatecknare

Föreningens firma har under året tecknats av Rose-Marie Lundström, Jangunnar Rönnlund, Ambjörn Hägg och Kerstin Öhman, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Owe Letzler, vald vid föreningsstämman, samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Inger Adlertz och Meryail Assmar har utgjort valberedning.

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie	Suppleant
Jangunnar Rönnlund	Bengt Sten

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt tkr	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	2 785	2 815	3 102	3 456	3 121
Rörelseresultat	1 412	1 284	428	820	454
Årets resultat	469	550	-270	264	-69
Balansomslutning	36 067	36 904	36 675	37 720	40 366
Räntekostnader	945	735	698	556	526
Driftskostnader	1 053	1 262	1 585	1 692	1 648
Fond för yttre underhåll	1 328	1 406	1 616	1 532	1 679
Belåning, kr/kvm boyta	6 831	6 825	6 691	7 157	6 929
Årsavgift kr/kvm boyta	758	758	735	750	765
Soliditet	26%	27%	26%	26%	39%

Eget kapital tkr	2012	2013	2014	2015	2016
Ingående balans	8 899	9 368	9 918	9 648	9 912
Årets resultat	469	550	-270	264	-69
Insatser					251
Upplåtelseavgifter					5 454
Utgående balans	9 368	9 918	9 648	9 912	15 548

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett resultat på -69 310 kr.

Försäljningen av de tre nya lägenheterna har inneburit ett välkommet likviditetsöverskott som till en del använts för lösen av ett lån på 940 000.

Av nettoomsättningen utgör årsavgifterna för bostäder 91 %. Av kostnaden utgör driftskostnaden 47% och finansiella kostnader 21 %.

En stor del av driftskostnaden utgörs av värmekostnad. Det system för individuell mätning av kall- och varmvatten i lägenheterna som införts medger även mätning av värmeförbrukningen. Ett beslut att övergå till sådan mätning kan fattas när vi är klara över att det blir en rättvis fördelning av kostnaderna. Fortfarande gäller således att vi ska vara försiktiga med hur vi vädrar under den kalla årstiden.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-10. På stämman deltog 29 st. röstberättigade medlemmar. På stämman beslöts, vid denna andra läsning av stadgeändringarna, att ändra åldersgränsen för rätt att inträda i föreningen från lägst 50 år till lägst 55 år.

Föreningsmöten.

Den 17 nov hölls det sedvanliga informationsmötet med bl.a. information om budgeten 2017 och övriga aktuella ärenden. Dessutom serverades ärtsoppa och punsch. Den 15 dec var det adventsmingel med glögg och pepparkakor.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Bergvärmesystemet, som togs i bruk i slutet av 2015, fungerar som avsett. Den 17 juni 2016 upphörde den leverans av värme och vatten till Spinnrockens hus 11 E (idag 13 D), som pågått sedan 1989, då de tog i bruk en egen bergvärmecentral.

Beställning har lagts på inläggning av ny matta i korridorerna, köket, styrelserummet och toaletterna. Arbetet kommer att utföras under januari 2017.

Gillestugan har, med frivilliga krafter (Inger Adlertz, Birgitta Lagercrantz och Ville Malila), genomgått en ordentlig upprustning med nytt golv, målning av väggarna, nya gardiner och nytt tyg på stolarna. För nytt undertak med infälld belysning (led) anlätades utomstående företag.

Uteplatsen för lgh 3 har fått nytt golv och nya skärmväggar.

I tvättstugan har Miele tvätt och tumlare bytts ut.

Garageväggarna har tvättats med algbehandling och behandlats med Grön-fri för ett långsiktigt bra resultat.

Lokalen Aspen

Denna lokal, som hyrdes av Järfälla Kommun fram till 31/12 2015, har under vintern och våren byggts om till tre st. lägenheter som sålts och som tagits i bruk i juni månad.

Gemensamma lokaler med Brf Spinnrocken

Sedan 1989 har vissa utrymmen i Vävstolens lokaler, benämnda ga:2, genom avtal varit gemensamma med Brf Spinnrocken. Föreningarna har kommit överens om att detta förhållande ska upphöra. Vävstolen har skickat in en begäran till Lantmäteriverket om detta, men ärendet har ännu inte handlagts. Ett avtal mellan föreningarna har skrivits som innebär:

- att Vävstolen får disponera det rum som tidigare kallades Hobbyrummet att användas som del i en av de nya lägenheterna
- att två uteplatser får anläggas på Spinnrockens mark
- att Spinnrocken får använda förrådsutrymmena på garagets ena gavel
- att Vävstolen får använda hela det ena förrådet som finns utanför 11 C.

Allt detta för all framtid.

Brf Spinnrocken får fram till 31/12 2017 använda bastu, motionsrum och grovtvättstuga som hittills.

Miljö

Trafikverket har beslutat om utbyggnad av järnvägsspåren med ytterligare två spår. Tillsammans med Brf Spinnrocken har vi tillskrivit Myndigheten och Järfälla kommunen med krav på åtgärder som föranleds av ökat buller och ökade vibrationer.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren. Föreningens egendom är i gott skick.

Överlåtelse

En av föreningens 43 bostadslägenheter har överlåtits under året. Priset per kvm blev 21 700: -.

Medlemsinformation

Informationsblad har dels delats ut ett antal gånger under året dels anslagits portuppgångarna. Föreningen har en egen hemsida med aktuell information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrasorstockholm/vavstolen. Sidan är under omarbetning.

Tidigare genomfört större underhåll och gjorda investeringar

År	Åtgärd
2009	IMD Vatten och el
2010	Elektroniskt lås- och bokningssystem
2014	Ny värmecentral
2015	Installation av bergvärme
2016	Ombyggnad av Aspen-lokalen till tre nya lägenheter

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Byte av hiss i 11 B
2017	Byte av golvmatta i korridorer, kök och toaletter.

Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på – 152 tkr. Avskrivningarna har budgeterats till 913 tkr. Beslut har tagits att ha oförändrad årsavgift. Styrelsen arbetar aktivt med flerårsprognoser för resultat och kassaflöde för att kunna göra adekvata avgiftsregleringar. Målsättningen är att över tid ha ett positivt utfall.

62 % av låneskulden har fast ränta medan 38 % har rörlig ränta. Vi räknar med att det låga ränteläget kommer att ligga kvar och påverka resultatet positivt. Vi strävar efter att amortera av lånen så mycket som möjligt.

Energi

Bergvärmesystemet fungerar, som sagts ovan, utmärkt och vårt behov av värmeenergi täcks i det närmaste av värmeåtervinning och bergvärme. Vi behåller avtalet med fjärrvärmeleverantören som reserv för ev. kommande kalla perioder.

I framtiden finns möjlighet att ta tillvara solenergin, antingen som solpaneler eller solceller, alternativt både och. Bergvärmesystemet kan också generera kyla (sommartid) vilket skulle vara positivt under heta dagar. Detta innebär en kostnad som ska vägas mot att få en mer komfortabel temperatur i lägenheterna. Styrelsen följer utvecklingen i dessa frågor.

Framtida underhåll

Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras och som sträcker sig till 2036.

Allmänt

Som i många ideella föreningar är det svårt att få medlemmar att aktivera sig i föreningsarbetet. Det innebär att delar av detta måste läggas ut på utomstående. Kostnaden för en utomstående ledamot kan motsvara cirka 2 % av årsavgiften, eller 1 200:-/år om avgiften är 5 000:-/månad.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 692 303
Årets resultat	<u>-69 310</u>
	3 622 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 622 993
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 650
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-29 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 606 643

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	1 678 925
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>16 350</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	1 695 275

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 121 289	3 455 950
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 648 208	-1 691 560
Planerat underhåll	Not 4	-12 650	-14 442
Fastighetskatt		-70 920	-65 460
Avskrivningar	Not 5	<u>-935 032</u>	<u>-864 770</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 666 810</u>	<u>-2 636 232</u>
Rörelseresultat		454 480	819 719
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 6	2 280	551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-526 070</u>	<u>-556 289</u>
Summa finansiella poster		<u>-523 790</u>	<u>-555 737</u>
Årets resultat		-69 310	263 981

Balansräkning 2016-12-31 2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	37 344 686	34 764 126
Mark		1 674 000	1 674 000
Pågående byggnation	Not 9	0	18 141
Summa anläggningstillgångar		<u>39 018 686</u>	<u>36 456 267</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 023
Avräkningskonto HSB		1 205 054	552 555
Övriga fordringar	Not 10	21 892	95 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>91 678</u>	<u>37 575</u>
		1 318 624	690 047

Kassa och bank	Not 12	29 180	573 778
----------------	--------	--------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 347 804</u>	<u>1 263 825</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>40 366 490</u>	<u>37 720 091</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

4 791 746

4 540 994

Upplåtelseavgifter

5 454 498

0

Fond för yttre underhåll

1 678 925

1 532 367

11 925 169

6 073 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 692 303

3 574 879

Årets resultat

-69 310

263 981

3 622 993

3 838 861

Summa eget kapital

15 548 162

9 912 222

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 017 841

27 056 230

24 017 841

27 056 230

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

122 382

219 861

Leverantörsskulder

250 694

270 558

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

12 625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

427 411

248 596

800 487

751 640

Summa skulder

24 818 328

27 807 870

Summa eget kapital och skulder

40 366 490

37 720 091

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-69 310	263 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	935 032	864 770
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	865 722	1 128 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 922	-20 543
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 847	-136 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	938 491	971 817
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 497 451	-1 458 455
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 497 451	-1 458 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 038 389	917 267
Inbetalda insatser	5 705 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 666 861	917 267
Årets kassaflöde	107 901	430 630
Likvida medel vid årets början	1 126 333	695 704
Likvida medel vid årets slut	1 234 234	1 126 333
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 205 054	552 555
Kassa och bank	29 180	573 778
Summa likvida medel	1 234 234	1 126 333

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Forordningar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2108
Ombyggnader Bergvärme	Komponentavskrivning	4,0	2039
Ombyggnader Undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2038
Inventarier Låssystem	Komponentavskrivning	10,0	2023

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 19 836 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	60 500	44 500
Mötesarvoden	24 000	24 250
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 152	2 259
Utbildning	2 475	0
Kostnad för konferenser	3 713	3 721
Sociala kostnader	6 693	8 246
Summa	101 533	85 976

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 603 920	2 482 878
Hysesintäkter lokaler	0	152 436
Hysesintäkter garage och p-platser	90 304	86 606
Konsumtionsavgifter, el och vatten	177 992	445 203
Spinnrocken	175 679	225 160
Övriga intäkter	73 394	63 667
Brutto	3 121 289	3 455 950
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	141 344	134 902
Löpande underhåll	274 461	187 602
El	330 692	256 586
Uppvärmning	117 847	231 871
Vatten	110 260	112 277
Sophämtning	51 016	49 619
Fastighetsförsäkring	32 527	29 007
Städning	43 134	44 775
Förvaltningskostnader	245 272	315 370
Extern revision	8 230	8 525
Personalkostnader	101 533	85 976
Övrig drift	191 893	235 050
	1 648 208	1 691 560
Not 4 Planerat underhåll		
Vitvaror	0	8 017
Fasadträtt	12 650	0
Underhåll, övrigt	0	6 425
	12 650	14 442
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	804 632	734 320
Om- och tillbyggnad	130 400	130 450
	935 032	864 770
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 897	319
Ränteintäkter skattekonto	242	0
Övriga ränteintäkter	141	232
	2 280	551
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	523 870	548 332
Övriga räntekostnader	2 200	7 956
	526 070	556 289

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 079 014	36 079 014
Årets investeringar	3 515 592	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 594 606</u>	<u>36 079 014</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 100 313	-3 365 993
Årets avskrivningar	-804 632	-734 320
Utgående avskrivningar	<u>-4 904 945</u>	<u>-4 100 313</u>
Bokfört värde byggnader	34 689 661	31 978 701
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 987 936	1 529 481
Årets investeringar	0	1 458 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 987 936</u>	<u>2 987 936</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-202 512	-72 062
Årets avskrivningar	-130 400	-130 450
Utgående avskrivningar	<u>-332 912</u>	<u>-202 512</u>
Bokfört värde ombyggnader	2 655 024	2 785 424
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	37 344 686	34 764 126
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	1 240 000	1 004 000
	<u>26 240 000</u>	<u>26 004 000</u>
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	780 000	570 000
	<u>9 780 000</u>	<u>9 570 000</u>
Taxvärde totalt	36 020 000	35 574 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	18 141	18 141
Årets anskaffningar	3 497 451	1 458 455
Överfört till ombyggnad	-3 515 592	-1 458 455
Bokfört värde pågående byggnation	<u>0</u>	<u>18 141</u>

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 458	3 216		
Skattefordringar		14 000	19 460		
Spinnrocken		0	50 735		
Mervärdesskatt		0	22 038		
Övriga fordringar		4 434	445		
		<u>21 892</u>	<u>95 894</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		32 527	32 527		
Kabel-Tv		5 124	5 048		
Övrigt, konsumtionsavgifter el och vatten		54 027	0		
		<u>91 678</u>	<u>37 575</u>		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		2 000	2 000		
Swedbank		27 180	571 778		
		<u>29 180</u>	<u>573 778</u>		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 540 994		1 532 367	3 574 879	263 981
Vinstdisp enl. stämmobeslut			146 558	117 423	-263 981
Nyupplåtelse, 3 st lgh	250 752	5 454 498			
Årets resultat					-69 310
Belopp vid årets slut	<u>4 791 746</u>	<u>5 454 498</u>	<u>1 678 925</u>	<u>3 692 302</u>	<u>-69 310</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2756935967	1,01%	3 mån rörlig	9 267 904	0
Swedbank Hypotek	2658673146	1,52%	2018-10-11	4 609 000	100 000
Swedbank Hypotek	2750451144	3,05%	2017-11-24	10 263 319	22 382
				<u>24 140 223</u>	<u>122 382</u>
Beviljad checkkredit, 1 000 000 kr. Outnyttjad 2016.					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					24 017 841
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 528 313
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				33 100 000	33 100 000
Panter i eget förvar				1 000 000	1 000 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	122 382	219 861
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	6 855
Arbetsgivaravgifter	0	1 508
Övriga kortfristiga skulder	0	4 262
	<u>0</u>	<u>12 625</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	279 135	195 687
Upplupna räntekostnader	98 713	24 237
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 563	28 672
	<u>427 411</u>	<u>248 596</u>

Järfälla 2017-02-21

Rose-Marie Lundström

Jan-Gunnar Rönnlund

Ambjörn Hägg

Bengt Sten

Anita Josbrink

Kerstin Öhman

Bertil Ståhl

Vår revisionsberättelse har 2017-03-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Owe Letzler
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävstolen i Järfälla, org.nr. 716420-194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävstolen i Järfälla för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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 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.

Revisor 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 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 Vävstolen i Järfälla för år 2016 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

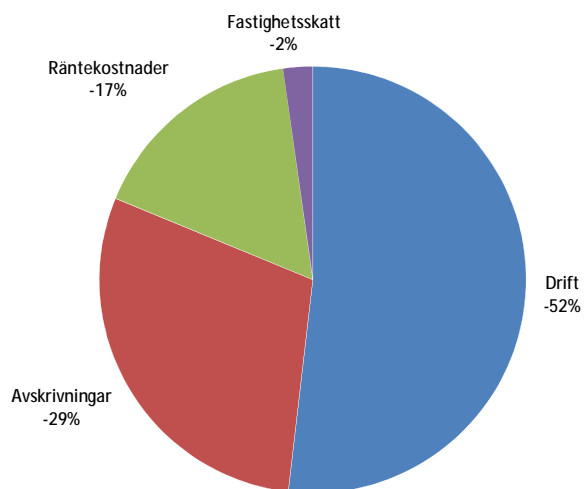
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 överträdelse 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.

Järfälla 2016-03-09

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Owe Letzler
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

