

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vävaren nr 1 i Hallstahammar får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229 ) som 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. Föreningens stadgar antogs 2004-05-03. Under året har nya stadgar formulerats men är inte färdigställda ännu.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Vävaren 3 som byggdes år 1945 och som totalrenoverades år 2004.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Barnängsgatan 29 A-C och Barnängsgatan 31 A-C.

Föreningens 42 bostäder fördelar sig enligt följande:

|        |         |                            |
|--------|---------|----------------------------|
| 18 lgh | 1 r o k | 40,5 - 41,5 m <sup>2</sup> |
| 24 lgh | 2 r o k | 52,0 - 53,0 m <sup>2</sup> |

Lägenhetsyta: 1 994 m<sup>2</sup>. Inom föreningen finns 30 bilplatser, varav 12 platser är försedda med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj 2019.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

### Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Telenor                         | Kabel TV       |
| HSB Förvaltning i Mälardalen AB | Energitrygg    |
| Alektum Group AB                | Inkassoärenden |

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

| <b>Åtgärd</b>                  | <b>År</b> |
|--------------------------------|-----------|
| Nya balkonger                  | 2004      |
| Ytbehandling av fasaden        | 2004      |
| Renovering fönster             | 2004      |
| Byte lägenhetsdörrar m nya lås | 2004      |
| Nya entrétak                   | 2004      |
| Totalrenovering av badrum      | 2004      |
| El- och VA ledningar utbyta    | 2004      |
| Renovering tvättstuga          | 2004      |
| Nytt bokningssystem tvättstuga | 2004      |
| Gemensam bastu                 | 2004      |
| Fönsterbyte                    | 2019      |

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 44 (45) medlemmar. Under året har 8 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

#### **Styrelsen**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Raija-Liisa Pesonen | ordförande, t o m 2019-10-31  |
| Marie Berglund      | ordförande, fr o m 2019-11-01 |
| Matti Simu          | vice ordförande               |
| Sarah Aspenryd      | ledamot                       |
| Vappu Koistinen     | ledamot                       |
| Raili Tommila       | ledamot                       |
| Harri Alaraasakka   | suppleant                     |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Matti Simu och Raili Tommila samt suppleanten Harri Alaraasakka. Under året har Raija-Liisa Pesonen avlidit.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Marie Berglund, Raili Tommila och Matti Simu.

#### **Revisor**

Ordinarie föreningsrevisor har varit Magnus Adielsson, samt en auktoriserad revisor från KPMG AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Susanna Nelbing och Leila Rondahl.

#### **Vicevärd**

Vicevärdskapet har till en del förvaltats av HSB Mälardalarna. Hemmavicevärd har Soini Salmela varit.

M

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019 i föreningslokalen. En extra föreningsstämma har hållits den 31 oktober 2019, även den i föreningslokalen. På den extra stämman deltog 12 medlemmar. På extra stämman rekryterades nya styrelsemedlemmar.

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i nya fönster i båda husen. Några mindre underhållsåtgärder som fanns med i underhållsplanen för 2019 har flyttats fram.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2019.

Föreningen kommer eventuellt att utföra energieffektiviserande åtgärder till våren/sommaren.

Styrelsens underhållsplaner de närmaste 5 åren är målning av takdetaljer, källare och trapphus, omplantering buskar samt nya parkeringslinjer.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 138 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 273 096 kr. Under året har föreningen amorterat 140 312 kr.

Från 2019-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %. Inför 2020 har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgifterna. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 888 kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen räknar med eventuella framtida höjningar av årsavgifterna i takt med kostnadsökningar.

### Föreningsinformation

Under verksamhetsåret har medlemmarna har fått information om fönsterbytet och markiser samt info om extra stämman.

Föreningen har anordnat en städdag på våren och en på hösten samt julkaffe med bröd.

M

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 1 805       | 1 754       | 1 746       | 1 780       | 1 760       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 208         | 374         | 281         | -29         | 357         |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 16%         | 16%         | 12%         | 9%          | 9%          |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 888         | 862         | 862         | 862         | 862         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 3 647       | 3 718       | 3 756       | 3 794       | 3 833       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 55          | 56          | 57          | 58          | 97          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 80%         | 83%         | 84%         | 85%         | 88%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 69          | 68          | 75          | 73          | 50          |

### Förändringar i eget kapital

|                                                                     | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                             | 35 270               | 344 884             | 688 650                | 374 237           |
| Omföring av årets resultat enligt<br>årsstämma                      |                      |                     | 374 237                | -374 237          |
| Disponering ur fond för yttre under-<br>håll enligt styrelsebeslut  |                      | 0                   | 0                      |                   |
| Avsättning till fond för yttre under-<br>håll enligt underhållsplan |                      | 138 000             | -138 000               |                   |
| Årets resultat                                                      |                      |                     |                        | 207 670           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>35 270</b>        | <b>482 884</b>      | <b>924 887</b>         | <b>207 670</b>    |

### RESULTATDISPOSITION

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                               | 1 062 887      |
| Disponerat ur UH-fonden                           | -              |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 138 000      |
| Årets resultat                                    | <u>207 670</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 1 132 557      |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 132 557 |
|-------------------------|-----------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 482 884 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 69 670 kr,  
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efter-  
följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

M

**Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 1 804 750                        | 1 753 856                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>1 804 750</b>                 | <b>1 753 856</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 3 | -924 484                         | -950 752                         |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 4 | -92 250                          | -81 525                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 5 | -469 831                         | -236 000                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-1 486 565</b>                | <b>-1 268 277</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>318 185</b>                   | <b>485 579</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 6 | 0                                | 19                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 7 | -110 515                         | -111 361                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-110 515</b>                  | <b>-111 342</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>207 670</b>                   | <b>374 237</b>                   |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -138 000                         | -136 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 0                                | 0                                |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -138 000                         | -136 000                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>69 670</b>                    | <b>238 237</b>                   |

M

## Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

| Balansräkning                                |        | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                  |
| Byggnader                                    | Not 8  | 7 693 583         | 5 987 862        |
| Mark                                         | Not 9  | 109 710           | 109 710          |
| Markanläggningar                             | Not 10 | 326 581           | 381 012          |
| Inventarier                                  | Not 11 | 0                 | 0                |
|                                              |        | <u>8 129 874</u>  | <u>6 478 584</u> |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 8 129 874         | 6 478 584        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                  |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 12 | 1 273             | 0                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 13 | 7 465             | 7 465            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | <u>47 951</u>     | <u>45 771</u>    |
|                                              |        | 56 689            | 53 236           |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 1 896 498         | 2 709 069        |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 953 187</u>  | <u>2 762 305</u> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>10 083 061</b> | <b>9 240 889</b> |

H

## Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar

| Balansräkning                                | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15            |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                  |
| Insatser                                     | 35 270            | 35 270           |
| Underhållsfond                               | 482 884           | 344 884          |
|                                              | <u>518 154</u>    | <u>380 154</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                  |
| Balanserat resultat                          | 924 887           | 688 650          |
| Årets resultat                               | 207 670           | 374 237          |
|                                              | <u>1 132 557</u>  | <u>1 062 887</u> |
| Summa eget kapital                           | <u>1 650 711</u>  | <u>1 443 041</u> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16            | 0                |
|                                              |                   | <u>7 273 096</u> |
|                                              |                   | 0                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17            | 7 273 096        |
| Leverantörsskulder                           |                   | 128 709          |
| Aktuell skatteskuld                          |                   | 660              |
| Fond för inre underhåll                      |                   | 48 509           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18            | 23 373           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 958 004          |
|                                              |                   | <u>8 432 351</u> |
| Summa skulder                                |                   | <u>7 797 848</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>10 083 061</b> | <b>9 240 889</b> |

M

**Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 207 670           | 374 237           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 469 831           | 236 000           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 677 501           | 610 237           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -3 453            | 865               |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 774 815           | -37 460           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 448 862         | 573 641           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -2 121 121        | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -2 121 121        | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -140 312          | -75 812           |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -140 312          | -75 812           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-812 571</b>   | <b>497 829</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>2 709 069</b>  | <b>2 211 238</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 896 498</b>  | <b>2 709 069</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

M

**Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,57 %.

Markanläggningar 5,00%.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 505 723 kr. (505 723 kr)

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

M

**Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar**

| <b>Noter</b> |                                                          | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                              | 1 771 200                        | 1 719 648                        |
|              | Hyrer                                                    | 32 865                           | 31 740                           |
|              | Övriga intäkter                                          | 1 560                            | 5 673                            |
|              | Bruttoomsättning                                         | 1 805 625                        | 1 757 061                        |
|              | Hysesbortfall                                            | -875                             | -3 205                           |
|              |                                                          | <b>1 804 750</b>                 | <b>1 753 856</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                       | 103 540                          | 71 452                           |
|              | Reparationer                                             | 374                              | 79 736                           |
|              | El                                                       | 36 067                           | 37 652                           |
|              | Uppvärmning                                              | 336 894                          | 352 266                          |
|              | Vatten                                                   | 83 734                           | 79 327                           |
|              | Sophämtning                                              | 48 070                           | 41 134                           |
|              | Övriga avgifter                                          | 91 268                           | 87 188                           |
|              | Förvaltningskostnader                                    | 168 104                          | 167 003                          |
|              | Fastighetsavgift                                         | 27 357                           | 26 757                           |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 29 077                           | 8 238                            |
|              |                                                          | <b>924 484</b>                   | <b>950 752</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                                  |                                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode                                           | 39 098                           | 32 370                           |
|              | Vicevärdsarvode                                          | 23 400                           | 17 000                           |
|              | Övriga arvoden                                           | 5 250                            | 0                                |
|              | Revisorsarvode                                           | 3 803                            | 3 694                            |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 6 800                            | 14 500                           |
|              | Sociala kostnader                                        | 13 899                           | 13 961                           |
|              |                                                          | <b>92 250</b>                    | <b>81 525</b>                    |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                                  |                                  |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                | 184 332                          | 181 569                          |
|              | Restvärdesavskrivning                                    | 231 068                          | 0                                |
|              | Markanläggningar                                         | 54 431                           | 54 431                           |
|              |                                                          | <b>469 831</b>                   | <b>236 000</b>                   |
| <b>Not 6</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                                  |                                  |
|              | Övriga finansiella intäkter                              | 0                                | 19                               |
|              |                                                          | <b>0</b>                         | <b>19</b>                        |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 108 315                          | 109 546                          |
|              | Övriga finansiella kostnader                             | 2 200                            | 1 815                            |
|              |                                                          | <b>110 515</b>                   | <b>111 361</b>                   |

M

## Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar

| Noter                                                          | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 8 Byggnader</b>                                         |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 9 935 890        | 9 935 890        |
| Årets nyanskaffning, fönster                                   | 2 121 121        | 0                |
| Årets utrangering                                              | -329 051         | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                       | 11 727 960       | 9 935 890        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                            | -3 948 028       | -3 766 459       |
| Årets omklassificeringar                                       | 329 051          | 0                |
| Årets restvärdesavskrivning                                    | -231 068         | 0                |
| Årets avskrivningar                                            | -184 332         | -181 569         |
| Utgående avskrivningar                                         | -4 034 377       | -3 948 028       |
| <b>Bokfört värde</b>                                           | <b>7 693 583</b> | <b>5 987 862</b> |
| Taxeringsvärde för Väwaren nr 3 i Hallstahammar. Värdeår 1945. |                  |                  |
| Byggnad - bostäder hyreshus                                    | 7 000 000        | 6 800 000        |
|                                                                | 7 000 000        | 6 800 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                       | 2 119 000        | 2 119 000        |
|                                                                | 2 119 000        | 2 119 000        |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                                   | <b>9 119 000</b> | <b>8 919 000</b> |
| <b>Not 9 Mark</b>                                              |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 109 710          | 109 710          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                       | 109 710          | 109 710          |
| <b>Bokfört värde</b>                                           | <b>109 710</b>   | <b>109 710</b>   |
| <b>Not 10 Markanläggningar</b>                                 |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 1 514 710        | 1 514 710        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                       | 1 514 710        | 1 514 710        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                            | -1 133 698       | -1 079 267       |
| Årets avskrivningar                                            | -54 431          | -54 431          |
| Utgående avskrivningar                                         | -1 188 129       | -1 133 698       |
| <b>Bokfört värde</b>                                           | <b>326 581</b>   | <b>381 012</b>   |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                                      |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                     | 294 956          | 294 956          |
| Årets investeringar                                            | 0                | 0                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                       | 294 956          | 294 956          |
| Ingående avskrivningar                                         | -294 956         | -294 956         |
| Årets avskrivningar                                            | 0                | 0                |
| Utgående avskrivningar                                         | -294 956         | -294 956         |
| <b>Bokfört värde</b>                                           | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

M

**Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar**

| Noter                                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |              |            |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 1 273        | 0          |
|                                                        | <b>1 273</b> | <b>0</b>   |

|                                              |              |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b> |              |              |
| Skattekonto                                  | 7 465        | 7 465        |
|                                              | <b>7 465</b> | <b>7 465</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 14 Kassa och bank</b> |                  |                  |
| Bankkonto                    | 1 896 498        | 2 709 069        |
|                              | <b>1 896 498</b> | <b>2 709 069</b> |

|                                               |               |                  |                        |                |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------------|----------------|
| <b>Not 15 Eget kapital</b>                    |               |                  |                        |                |
|                                               | Insatser      | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                       | 35 270        | 344 884          | 688 650                | 374 237        |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma   |               |                  | 374 237                | -374 237       |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |               | 0                | 0                      |                |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan |               | 138 000          | -138 000               |                |
| Årets resultat                                |               |                  |                        | 207 670        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>35 270</b> | <b>482 884</b>   | <b>924 887</b>         | <b>207 670</b> |

|                                                        |            |       |            |                  |                         |
|--------------------------------------------------------|------------|-------|------------|------------------|-------------------------|
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |            |       |            |                  |                         |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
| Swedbank Hyp. AB                                       | 2658520578 | 1,38% | 2020-06-17 | 6 383 750        | 131 000                 |
| Swedbank Hyp. AB                                       | 2851019196 | 2,23% | 2020-03-28 | 889 346          | 9 312                   |
|                                                        |            |       |            | <b>7 273 096</b> | <b>140 312</b>          |

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

6 571 536

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

9 205 000 9 205 000

**Summa ställda säkerheter**

**9 205 000 9 205 000**

|                                                                         |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 140 312          | 140 312        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)         | 7 132 784        | 0              |
|                                                                         | <b>7 273 096</b> | <b>140 312</b> |

|                                           |               |              |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b> |               |              |
| Arbetsgivaravgifter                       | 8 522         | 9 307        |
| Källskatt                                 | 14 851        | 0            |
|                                           | <b>23 373</b> | <b>9 307</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 130 060        | 137 976        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 15 787         | 16 102         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 812 157        | 104 551        |
|                                                            | <b>958 004</b> | <b>258 629</b> |

|                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

M

## Bif Väwaren nr 1 i Hallstahammar

## Noter

2019-12-31

2018-12-31

Hallstahammar 2020-05-14

  
Raii Tommila  
Vappu Kivistinen  
Marie Berglund  
Matti Simu  
Sarah Aspenryd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Magnus Adielsson  
Av stämman vald revisorMaria Bohlin  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar, org. nr 778000-0498

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västerås den 25 maj 2020

KPMG AB



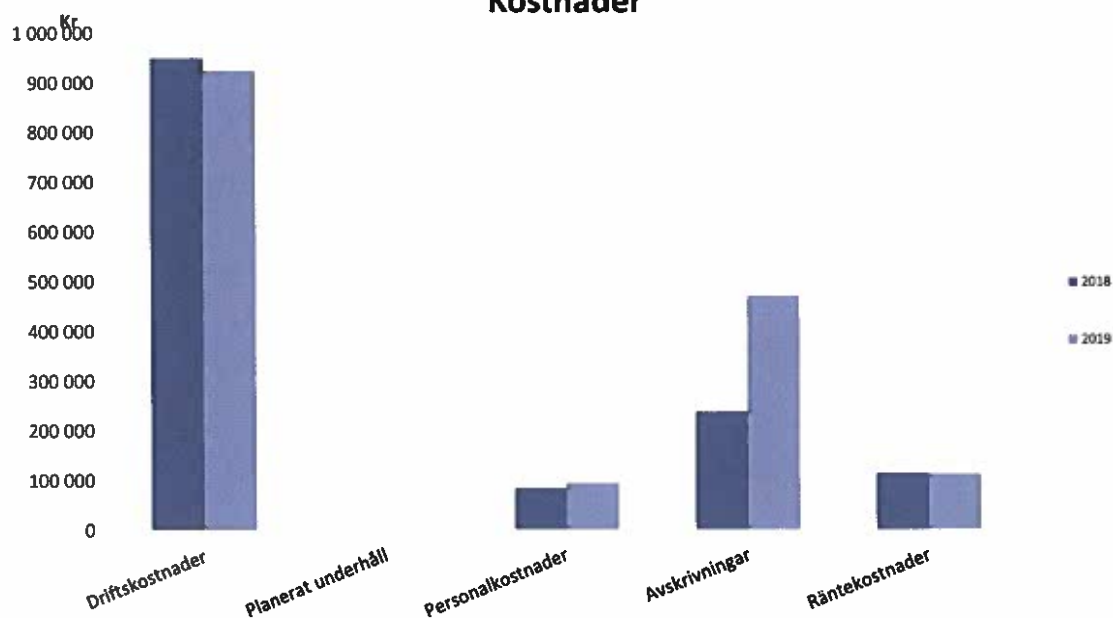
Maria Bohlin  
Auktoriserad revisor



Magnus Adielsson  
Lekmannarevisor

**Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar**

**Kostnader**



**Driftkostnader**

