

Styrelsen för BRF Vävstolen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vävstolen 7 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Vävstolsvägen 5-15. Vävstolen 7 byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-06-30.

Föreningen äger fastigheten Vävstolen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Vävstolsvägen 1,3. Vävstolen 3 byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2033-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 069
2	Lägenheter, hyresrätt	85
5	Lokaler, hyresrätt	320
18	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-14. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Heilborn	Suppleant
Christina Tapper	Ledamot
Farah Chith	Ledamot
Hannes Schultz	Ordförande

Föreningens firma tecknas av Hannes Schultz och Farah Chith.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Genomlyst Ekonomi - Ansökt om lån för fortsatta åtgärder av fastighet
2024	Fastighetsuppdateringar - åtgärdat radonvärden i lägenheter det berör.
2023	Påbörjat ärende kring dränering (pågående).
2023	Påbörjat ärende kring renovering av portdörrar (pågående).
2022	Målning av källargångar påbörjades.
2022	Nockplåt målad inkl takarbete för att byta ut tegelpannor och renovering av skorstenar.
2022	SBA komplettering i källarna.
2021	Renovering av föreningslokal.
2021	Byte av tvättmaskiner.
2021	Målning av trapphus och tvättstuga.
2021	Byte av armatur i trapphus.
2020	Blipp-/Web-bokning av tvättstuga.
2020	Installation av porttelefon.
2020	Spolning/filmning av stammar (Port 5,7).
2019	Energideklaration.
2019	Radonmätning.
2019	Spolning/filmning av stammar (Port 1,3,9,11,13,15).
2019	Underhållsplan

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Uppdatera sophertering. Från säckar till kärlskåp + matavfallshantering.
2024	Renovering av portdörrar.
2024	Dränering port 5-15.
2024	Genomlysning av ventilationsrör med kamera, öppna golv för undersökande av undansjunkna mark, analysera fuktstatus, undersöka indikationer på vatteninträngning, samt se hur fukt har påverkat väggarna där man ser skador ovan betonggolvet.
2024	OVK injustering av värmesystemet och utbyte av ventiler. Planeras sommaren 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna meddelades under hösten att höjas med 5% från 2024-01-01. Kontinuerlig översyn av avgifterna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st, vid årets slut var antalet medlemmar 54 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Storholmen Förvaltning AB

Upplýsning av förlust

Föreningen redovisar förlust för räkenskapsåret 2023. Förlusten påverkas av avskrivningar som redovisas som en kostnad i resultaträkningen men har ingen likviditetspåverkan. Vi kan även se att föreningens resultat påverkas av de ökade räntekostnaderna eftersom flera av föreningens lån har villkorsändrats under räkenskapsåret.

Föreningen har även utfört underhåll som påverkat resultatet. För att minimera förlusten samt förstärka ekonomin har föreningen beslutat att höja årsavgifterna inför 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 303	2 111	2 184	2 074
Resultat efter fin.poster	-799	-999	-1 442	-936
Soliditet (%)	66	67	69	69
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	793	721	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	74	74	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	35	31	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	190	160	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	35	31	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	261	222	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 684	3 721	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 207	3 239	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-19	-47	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2474 kvm varav 2154 kvm bostadsrättsyta och 320 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 221 363	13 308 358	1 385 420	-7 373 419	-998 670	17 543 052
Reservering till fond för yttre underhåll			85 037	-85 037		0
lanspråktagande till fond för yttre underhåll			-515 720	515 720		0
Disposition av föregående års resultat:				-998 670	998 670	0
Årets resultat					-798 572	-798 572
Belopp vid årets utgång	11 221 363	13 308 358	954 737	-7 941 406	-798 572	16 744 480

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-7 941 406
Årets resultat	-798 572
	-8 739 978

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	791 060
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-384 138
I ny räkning överföres	-9 146 900
	-8 739 978

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 303 464	2 111 257
Övriga rörelseintäkter		120	300
Summa rörelseintäkter		2 303 584	2 111 557
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 285 326	-2 426 033
Övriga externa kostnader	4	-54 476	-87 349
Personalkostnader och arvoden	5	-123 104	-94 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 922	-367 897
Summa rörelsekostnader		-2 830 828	-2 975 865
Rörelseresultat		-527 244	-864 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 169	2 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 497	-136 742
Summa finansiella poster		-271 328	-134 362
Resultat efter finansiella poster		-798 572	-998 670
Resultat före skatt		-798 572	-998 670
Årets resultat		-798 572	-998 670

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 713 231	25 055 507
Inventarier, maskiner och installationer	7	153 549	179 195
Summa materiella anläggningstillgångar		24 866 780	25 234 702
Summa anläggningstillgångar		24 866 780	25 234 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 040	3 560
Övriga fordringar	8	425	234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 706	107 497
Summa kortfristiga fordringar		144 171	111 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		464 802	803 337
Summa kassa och bank		464 802	803 337
Summa omsättningstillgångar		608 973	914 628
SUMMA TILLGÅNGAR		25 475 753	26 149 330

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 529 721	24 529 721
Fond för yttre underhåll		954 737	1 385 420
Summa bundet eget kapital		25 484 458	25 915 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 941 406	-7 373 418
Årets resultat		-798 572	-998 670
Summa fritt eget kapital		-8 739 978	-8 372 088
Summa eget kapital		16 744 480	17 543 053
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 958 418	2 225 668
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		7 008 168	2 275 418
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr. skuld	9, 10	976 676	5 788 490
Leverantörsskulder		293 805	135 612
Skatteskulder		1 339	-2 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 285	408 778
Summa kortfristiga skulder		1 723 105	6 330 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 475 753	26 149 330

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-527 244	-864 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	367 922	367 897
Erhållen ränta	6 169	2 380
Erlagd ränta	-260 394	-130 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-413 547	-624 677

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 480	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 400	214
Förändring av leverantörsskulder	158 193	-26 735
Förändring av kortfristiga skulder	28 764	65 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-259 470	-585 414

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-79 064	-79 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79 064	-79 064

Årets kassaflöde

-338 534 **-664 478**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	803 337	1 467 815
Likvida medel vid årets slut	464 803	803 337

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%
Ombyggnad	5%
Fjärrvärmeanläggning	5%
Markanläggning	5%
Byggnadsinventarier	20%
Inventarier	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 708 332	1 552 944
Hyror	559 302	538 215
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 670	14 011
Övriga intäkter	20 160	6 087
	2 303 464	2 111 257

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	151 798	161 222
Städning	45 744	61 565
Tillsyn, besiktning, kontroller	94 881	42 213
Reparationer	48 353	56 630
El	86 920	77 055
Uppvärmning	470 691	397 018
Vatten	87 006	75 791
Sophämtning	148 937	183 039
Försäkringspremie	42 912	43 410
Tomträttsavgäld	181 150	161 200
Fastighetsavgift bostäder	76 272	72 912
Fastighetsskatt lokaler	21 240	21 240
Kabel-tv/Bredband/IT	181 965	161 772
Förvaltningsarvode ekonomi	41 986	39 872
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	153 382	233 353
Panter och överlåtelser	21 610	22 892
Förvaltningsarvode teknik	11 326	10 756
Övriga externa tjänster	35 014	88 373
Underhåll	384 138	515 720
	2 285 325	2 426 033

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	2 586	5 425
Revisionsarvode	37 531	37 229
Övriga externa kostnader	14 359	44 695
	54 476	87 349

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	94 150	72 450
Sociala kostnader	28 954	22 136
	123 104	94 586

Anställda, föreningen har ingen anställd personal. (fg år 0 anställda)

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	28 345 825	28 345 825
-Ombyggnad	1 434 775	1 434 775
-Markanläggning	1 310 286	1 310 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 090 886	31 090 886
Ingående avskrivningar	-6 035 379	-5 693 102
Årets avskrivningar	-342 276	-367 897
Justering avskrivning 2021	0	25 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 377 655	-6 035 379
Utgående redovisat värde	24 713 231	25 055 507
Taxeringsvärden byggnader	38 484 000	38 484 000
Taxeringsvärden mark	28 640 000	28 640 000
	67 124 000	67 124 000
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	2 124 000	2 124 000
	67 124 000	67 124 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 365	270 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 365	270 365
Ingående avskrivningar	-91 170	-65 550
Årets avskrivningar	-25 646	-25 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 816	-91 170
Utgående redovisat värde	153 549	179 195

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	425	234
	425	234

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,28	2025-12-01	1 389 960	1 405 404
Stadshypotek	4,66	2026-04-30	2 876 714	2 908 502
Stadshypotek	4,07	2026-12-01	1 879 976	1 899 980
Stadshypotek	5,95	2024-03-07	976 676	980 008
Stadshypotek	3,49	2025-06-01	811 768	820 264
			7 935 094	8 014 158
Kortfristig del av långfristig skuld			976 676	5 788 490

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 600 000	20 600 000
	20 600 000	20 600 000

Stockholm 2024-

Hannes Schultz
Ordförande

Farah Chith
Ledamot

Christina Tapper
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.06.2024 13:46

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 18.06.2024 08:22

DOCUMENT ID:
S1xEavjCHA

ENVELOPE ID:
HJVpDjArA-S1xEavjCHA

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Brf Vävstolen 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hannes Schultz hannes_schultz@msn.com	Signed Authenticated	18.06.2024 19:23 18.06.2024 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/01) IP: 95.140.187.180
2. FARAH CHITH Farah.chith@gmail.com	Signed Authenticated	19.06.2024 08:21 19.06.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/27) IP: 94.234.113.42
3. Christina Tapper christinatapper61@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 12:24 20.06.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/15) IP: 94.234.116.139
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	23.06.2024 13:46 23.06.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 94.254.63.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed