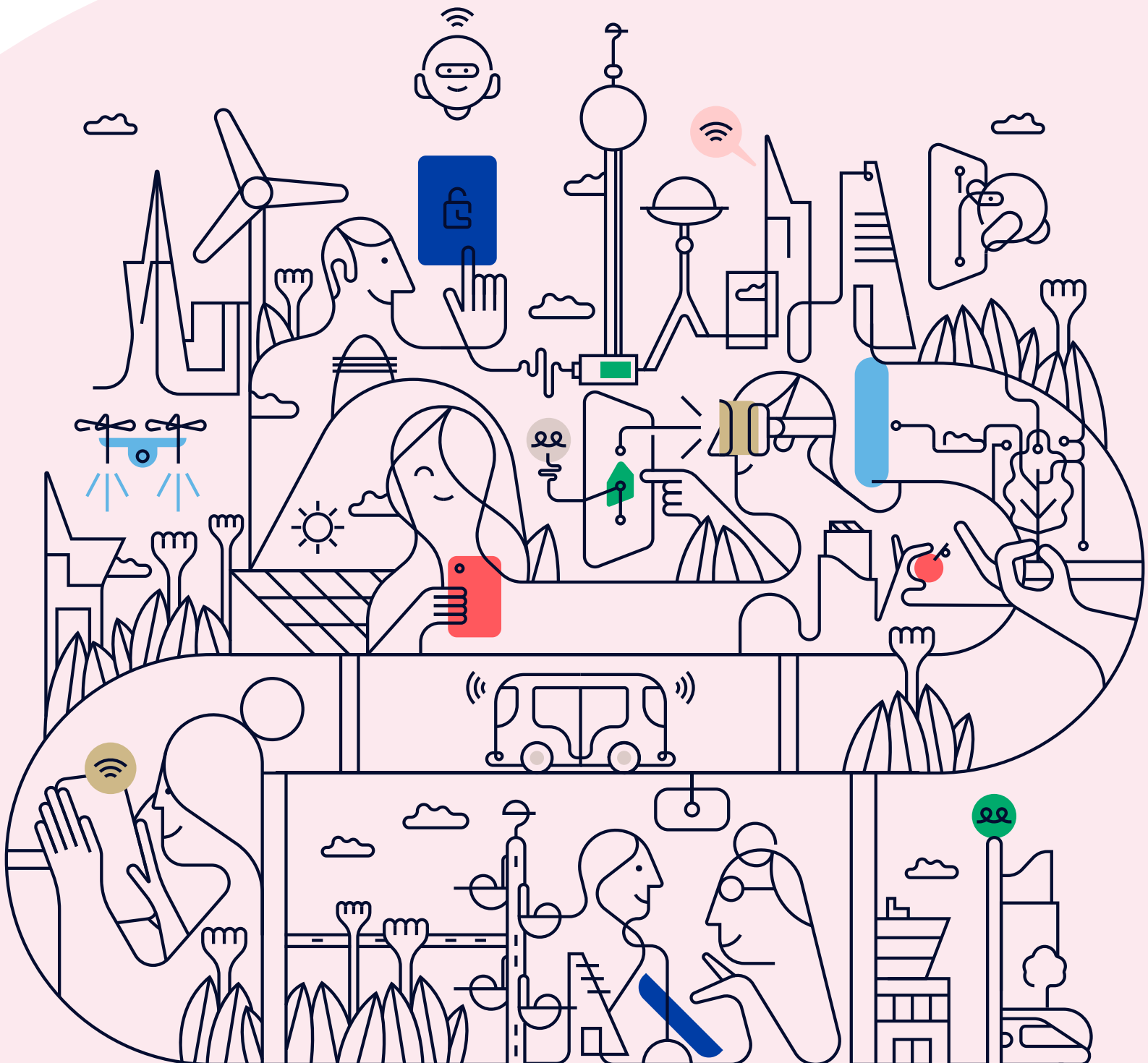




Välkommen till årsredovisningen för Brf Väveriet 20-21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Väveriet 20	2019	Malmö
Malmö Väveriet 21	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 36 bostadsrätter om totalt 3 566 kvm. Byggnadernas totalyta är 3566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Wållgren	Ordförande
Bahhar Mohammadi Norén	Styrelseledamot, sekreterare
Jacob Welin	Styrelseledamot, kassör
Sanna Lilja	Styrelseledamot
Susanne Öhrfelt	Suppleant
Tamer Senyüz	Suppleant

Valberedning

Lena Breitner
Gustaf Eriksson
Abigail Booth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Torktumlare
- 2022 ● Avfuktare
● Tvättmaskiner

Planerade underhåll

- 2025 ● Omfogning delar fasad (300.000kr)
● Utbyte diverse VVS-installationer (65.000kr)
- 2025-2035 ● Periodiskt löpande underhåll av ventilation, El-installationer och balkonger (ca 25.000kr/år)
- 2026 ● Uppdatering tvättstuga (55.000kr)
- 2030 ● Omläggning sten innergård (312.000kr)
- Totalt planerat underhåll för perioden 2025-2035 uppgår till 1.127.000 SEK

Avtal med leverantörer

Fiber/Internet	Telenor
Hiss	Motum
Teknisk förvaltning	Veteranpoolen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har föreningen genomfört en viktig investering i fastighetens långsiktiga värde genom att byta ut fönster och balkongdörrar till nya, energieffektiva alternativ. Den totala kostnaden för denna modernisering uppgår till 8.304.708 SEK. En del av finansieringen har erhållits genom ett EU-bidrag om 4.084.374 SEK, varav 2.042.187 SEK betalades ut efter räkenskapsårets slut i februari 2025.

Föreningen har även framgångsrikt upplåtit en hyresrätt för 3.300.000 SEK. Vidare har kvarvarande råvind sålts, enligt stämmobeslut som fattades i december 2020. Köpeskillingen, 3.300.000 SEK, kommer att betalas in till föreningen när avtalet vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under andra kvartalet 2025. Råvinden kommer byggas om till en (1) lägenhet, i enlighet med stämmobeslutet, och andelstalen kommer beräknas om när lägenheten är slutbesiktigad och inflyttningsklar, vilket är beräknat till årsskiftet 2026/2027.

Även om kassaflödet från den löpande verksamheten före rörelsekapital är något negativt, vilket var förväntat, har föreningen hanterat sina räntekostnader mycket väl under året.

Förändringen i kortfristiga fordringar reflekterar erhållet, men ej utbetalt, EU-bidrag för fönsterbytet, som betalades ut efter räkenskapsårets slut.

För att hantera likviditeten under fönsterbytet, har föreningen netto lånat 3.161.875 SEK.

Hela detta samt ytterligare cirka 2.100.000 SEK kommer amorteras av under första halvåret 2025.

Föreningen ser positivt på framtiden och räknar med ett starkt operativt kassaflöde under 2025. Detta, i kombination med amorteringar och lägre räntekostnader samt energi- och kostnadsbesparingar från fönsterbytet, innebär att inga avgiftshöjningar är planerade.

Förändringar i avtal

Fiberavtalet med Telenor har förnyats, uppgradering till 1000/1000 Mbit/s

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till IF Försäkring då man erbjuds bättre villkor.

Övriga uppgifter

För att ytterligare förbättra faciliteterna har nya torktumlare installerats i tvättstugorna, vilket förbättrar bekvämligheten och servicekvaliteten för alla medlemmar.

Fönsterprojektet Finansieras av Europeiska unionen - NextGenerationEU.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 940 143	2 798 011	2 507 727	2 547 345
Resultat efter fin. poster	-1 353 479	-825 285	-1 186 352	-901 134
Soliditet (%)	69	70	69	70
Yttre fond	436 094	477 735	603 950	827 100
Taxeringsvärde	100 400 000	100 400 000	100 400 000	88 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	757	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	90,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 799	12 139	13 098	13 154
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 433	11 546	12 369	12 422
Sparande per kvm totalyta, kr	-91	-41	-55	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	35	49	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	162	146	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	38	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	234	232	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	3,30	1,42	-
Räntekänslighet (%)	16,34	16,03	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet i år är en kalkylerad förlust från föreningens sida och förändrar inte föreningens möjlighet till att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen räknar med ett starkt positivt kassaflöde 2025 och åren därefter. Skulle det ändå behövas så kan avgifterna komma att justeras.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	106 561 195	-	2 230 226	108 791 421
Upplåtelseavgifter	1 447 536	-	949 441	2 396 977
Fond, yttre underhåll	477 735	-41 641	0	436 094
Balanserat resultat	-4 154 097	-783 644	41 641	-4 937 741
Årets resultat	-825 285	825 285	-1 353 479	-1 353 479
Eget kapital	103 507 084	0	1 826 188	105 333 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 937 741
Årets resultat	-1 353 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-6 291 220
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 291 220

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 940 143	2 798 011
Övriga rörelseintäkter	3	0	42 343
Summa rörelseintäkter		2 940 143	2 840 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 371 927	-1 569 674
Övriga externa kostnader	9	-159 774	-205 262
Personalkostnader	10	0	23 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 027 665	-635 712
Övriga rörelsekostnader		-65 976	0
Summa rörelsekostnader		-2 625 342	-2 387 524
RÖRELSERESULTAT		314 801	452 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 590	135 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 700 870	-1 413 227
Summa finansiella poster		-1 668 280	-1 278 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 353 479	-825 285
ÅRETS RESULTAT		-1 353 479	-825 285

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	147 184 090	144 289 563
Markanläggningar	13	567 978	0
Maskiner och inventarier	14	39 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 791 118	144 289 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 791 118	144 289 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 033	-17 669
Övriga fordringar	15	4 331 668	952 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56 940	58 410
Summa kortfristiga fordringar		4 416 641	993 155
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 784	2 002 419
Summa kassa och bank		7 784	2 002 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 424 425	2 995 574
SUMMA TILLGÅNGAR		152 215 543	147 285 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 188 398	108 008 731
Fond för yttre underhåll		436 094	477 735
Summa bundet eget kapital		111 624 492	108 486 466
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 937 741	-4 154 097
Årets resultat		-1 353 479	-825 285
Summa ansamlad förlust		-6 291 220	-4 979 382
SUMMA EGET KAPITAL		105 333 272	103 507 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 486 875	0
Summa långfristiga skulder		1 486 875	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 848 974	41 173 974
Leverantörsskulder		1 986 873	129 914
Skatteskulder		119 103	114 996
Övriga kortfristiga skulder		0	2 042 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	440 446	316 983
Summa kortfristiga skulder		45 395 396	43 778 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 215 543	147 285 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	314 801	452 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	65 976	0
Årets avskrivningar	1 027 665	635 712
	1 408 442	1 088 542
Erhållen ränta	32 590	135 112
Erlagd ränta	-1 695 685	-1 395 011
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-254 653	-171 357
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 090 260	-7 518
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 842	-97 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 407 755	-276 343
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 595 196	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 595 196	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	3 179 667	0
Upptagna lån	6 500 000	0
Amortering av lån	-3 338 125	-3 255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 341 542	-3 255 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-661 409	-3 531 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 833 556	6 364 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 172 147	2 833 556

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väveriet 20-21 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnad för hushållsel och vid beräkning i flerårsöversikten även bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 17,36 %
Markanläggningar	6,16 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 600 990	2 461 576
Hysesintäkter bostäder	135 648	212 535
Intäkter kabel-TV	42 768	43 857
Bredband	66 960	68 665
Övriga hyresintäkter ej placerbara	60 000	0
Vatten	2 813	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 000	1 195
Påminnelseavgift	180	420
Dröjsmålsränta	51	0
Pantsättningsavgift	3 963	1 008
Överlåtelseavgift	8 598	6 565
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	3 824	2 190
Vidarefakturerade kostnader	11 613	0
Öres- och kronutjämnings	0	-0
Summa	2 940 143	2 798 011

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 343
Summa	0	42 343

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	69 529	90 383
Hissbesiktning	0	19 932
Gårdkostnader	6 795	8 833
Gemensamma utrymmen	8 802	0
Serviceavtal	9 228	17 892
Förbrukningsmaterial	6 086	2 051
Summa	100 440	139 091

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	4 000	0
Tvättstuga	3 945	6 395
Trapphus/port/entr	0	10 533
Källarutrymmen	0	7 892
Dörrar och lås/porttele	2 026	9 347
VVS	21 386	38 807
Elinstallationer	0	14 788
Hissar	55 874	14 005
Vattenskada	14 857	20 288
Summa	102 088	122 055

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källare	0	16 203
VVS	0	25 438
Summa	0	41 641

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	128 933	125 574
Uppvärmning	661 921	577 468
Vatten	156 301	130 232
Sophämtning/renhållning	12 047	40 202
Grovsopor	18 292	26 121
Summa	977 494	899 597

Periodisering påverkar samtliga taxebundna kostnader då dessa blir för 13 perioder.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 227	75 046
Skadedyrförsäkring	0	69 968
Självrisk	0	26 200
Bredband	93 368	137 283
Fastighetsskatt	60 310	58 793
Summa	191 905	367 290

Periodisering påverkar årets kostnad för både fastighetsförsäkring och bredband.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 200	2 632
Tele- och datakommunikation	10 134	9 568
Juridiska åtgärder	6 563	14 250
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	71 304
Övriga förluster	415	0
Revisionsarvoden extern revisor	46 000	24 750
Föreningskostnader	8 000	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	49 993	47 952
Överlåtelsekostnad	10 031	6 565
Pantsättningskostnad	3 438	1 050
Administration	19 000	2 271
Konsultkostnader	3 000	23 185
Summa	159 774	205 262

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-17 595
Arbetsgivaravgifter	0	-5 529
Summa	0	-23 124

Styrelsen har valt att avsäga sig det av stämman beslutade arvode 2024.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 700 869	1 413 162
Dröjsmålsränta	1	3
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	1 700 870	1 413 227

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 175 000	147 175 000
Utrangering	-80 000	0
Årets inköp	4 555 196	0
Omklassificering	-636 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 014 196	147 175 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 885 437	-2 249 725
Omklassificering	28 854	0
Utrangering	80 000	0
Utrangering	-65 976	0
Årets avskrivning	-987 547	-635 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 830 106	-2 885 437
Utgående restvärde enligt plan	147 184 090	144 289 563
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 604 000</i>	<i>83 604 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	45 400 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Summa	100 400 000	100 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	636 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 000	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Omklassificering	-28 854	0
Årets avskrivning	-39 168	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 022	0
Utgående restvärde enligt plan	567 978	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0	0
Inköp	40 000	0

Utgående anskaffningsvärde	40 000	0
-----------------------------------	---------------	----------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0	0
Avskrivningar	-950	0

Utgående avskrivning	-950	0
-----------------------------	-------------	----------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

39 050	0
---------------	----------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	125 119	121 277
Övriga kortfristiga fordringar	2 042 186	0
Transaktionskonto	1 099 069	361 464
Borgo räntekonto	1 065 294	469 672
Summa	4 331 668	952 414

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 680	0
Förutbet försäkr premier	27 299	0
Förutbet kabel-TV	16 124	0
Förutbet bredband	6 837	0
Övr förutb kostn uppl int	0	58 410
Summa	56 940	58 410

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	2,92 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken	2025-06-02	2,92 %	11 455 000	11 645 000
Handelsbanken	2025-06-03	2,93 %	12 805 000	12 935 000
Handelsbanken	2025-06-19	2,95 %	7 093 974	7 093 974
Handelsbanken	2026-03-30	3,82 %	1 494 375	
Handelsbanken	2025-03-02	4,00 %	1 987 500	
Summa			44 335 849	41 173 974
Varav kortfristig del			42 848 974	41 173 974

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 072 140 kr. Styrelsen planerar att göra extra amorteringar under kommande 5 år.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	342	3 087
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 226	0
Uppl kostn el	10 953	0
Uppl kostnad Värme	70 976	0
Uppl kostnad Extern revisor	23 500	0
Uppl kostn räntor	69 434	64 249
Uppl kostn vatten	12 821	12 576
Uppl kostnad Sophämtning	2 783	0
Förutbet hyror/avgifter	243 411	237 071
Summa	440 446	316 983

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 662 000	64 662 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2025 har föreningen gjort en betydande amortering och minskat sin skuld med 1.975.000 SEK. Ytterligare amortering på cirka 3.286.875 SEK planeras i samband med omläggning av lånen i juni 2025, då även köpeskillingen för råvinden ska vara reglerad.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Fredrik Wållgren
Ordförande

Bahhar Mohammadi Norén
Styrelseledamot, sekreterare

Jacob Welin
Styrelseledamot, kassör

Sanna Lilja
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 31.03.2025 15:08

DOCUMENT ID:

HyZRp7M_pJl

ENVELOPE ID:

Syapmz_aye-HyZRp7M_pJl

DOCUMENT NAME:

Brf Väveriet 20-21, 769602-6454 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Fredrik Wållgren fredrikwallgren72@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2025 17:20 31.03.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.185.35
2. JACOB ROY ANDERS WELIN jacob.welin@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 19:05 01.04.2025 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.130.234
3. Sanna Natalie Lilja liljasanna@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 15:01 01.04.2025 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.204.82
4. Bahhar Mohammadi Norén bahhar.mohammadi@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 16:27 31.03.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.193.37
5. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 10:08 03.04.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.146

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 org.nr 769602-6454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 10:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 31.03.2025 15:08

DOCUMENT ID:

SkbzCXz_TJx

ENVELOPE ID:

BJbjTmM_aJl-SkbzCXz_TJx

DOCUMENT NAME:

Väveriet RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 10:08 03.04.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.146

* 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