

Brf Väwaren Två
Org nr 716401-2853

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vävaren Två (716401-2853) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1983. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten centrum 7:3 m.fl. som byggdes år 1983 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 december 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2022. En extrastämma hölls den 28 december 2022 där stämman beslutade om gemensam el. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Johan Brunsberg	Ordförande	
Jan Ohlsson	Vice Ordförande	i tur att avgå
Lars-Göran Eklund	Sekreterare	
Margareta Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Joacim Forsström	Ledamot	i tur att avgå
Gunnar Green	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Johan Brunsberg, Lars-Göran Eklund och Jan Ohlsson, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av stämman. Som reviorssuppleant för Cornelia valdes Nicklas Wärenfeldt.

Som intern vicevärd har Jan Ohlsson fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Upplands Boservice AB	Ekonomisk/Teknisk förvaltning
KONE AB	Hisservice
Kanalmiljö AB	Ventilation
Eon	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Telenor	Bredband, Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 442 646 kr. Fritt eget kapital uppgår efter detta räkenskapsår till 4 368 773 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 294 737 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft höga drifts- och underhållskostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 019 566 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 126 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 294 737 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande underhåll skett (se not 5):

Byte av belysning i källaren mm.	59 937 kr
Övergång till Gemensam El med IMD*	85 837 kr exkl. moms
Underentreprenadarbete under påsk	16 943 kr
Bjerkings arbete inför stambyte	53 551 kr
Spolning & Filmning av rör	10 894 kr
Relining rörskarv	61 512 kr
Fräst beläggning under rensrör	<u>6 062 kr</u>
Summa:	294 737 kr

* (Föreningen har begärt den ingående momsen på 21 459 kr tillbaka från Skatteverket.)

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning på 15 år (se not 11):

Byte reglercentral	61 600 kr
Installation av 2 St A66 grindar	<u>47 980 kr</u>
Summa:	109 580 kr

Årsavgifterna höjdes med 5 % från den 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 14 % från den 1 januari 2023.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 609 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77 (77).

Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Centrum 7:3 m.fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 58 630 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 860 000 kr. Fastigheterna byggdes 1983-1984.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	1 st
med sammanlagd yta av 4 200 kvm	2 rok	44 st
	3 rok	2 st
	4 rok	8 st
	5 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st

Lokaler med hyresrätt, 880 kvm	3 st
--------------------------------	------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsperiod sträcker sig till den 30 april 2023.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	609	580	563	546
Låneskuld kr/kvm	2 585	2 579	2 667	2 065
Likvida medel	653	451	835	880
Kassalikviditet i %	20,0	14,8	60,4	15,6
Soliditet i %	36,0	37,2	36,2	42,0
Överskott för underhåll kr/kvm	89	126	116	neg
Nettoomsättning	2 854	2 748	2 686	2 578
Resultat efter finansiella poster	-443	-150	-149	-945
Årets resultat	-443	-150	-149	-945
Eget kapital	7 661	8 104	8 254	8 403
varav underhållsfond	2 020	2 108	2 180	1 573
Utfört underhåll	295	197	159	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

wp

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	1 273 068	-	2 107 711	4 873 433	-150 158	8 104 054
Avsättning till fond för yttre underhåll			109 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-197 145			
Balanseras i ny räkning				-62 014	150 158	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-442 646	-442 646
Belopp vid årets utgång	1 273 068	0	2 019 566	4 811 419	-442 646	7 661 407

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 811 419
Årets resultat	-442 646
Att disponera	4 368 773
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	126 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-294 737
Balanserat resultat	4 537 510
Summa	4 368 773

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 853 986	2 748 154
Övriga rörelseintäkter	3	11 033	195 200
Summa rörelseintäkter		2 865 019	2 943 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 035 724	-1 905 907
Periodiskt underhåll	5	-294 737	-197 145
Övriga externa kostnader	6	-19 474	-38 763
Personalkostnader och arvoden	7	-154 520	-156 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-598 752	-591 447
Summa rörelsekostnader		-3 103 207	-2 889 725
Rörelseresultat		-238 188	53 629
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 949	-204 177
Summa finansiella poster		-204 458	-203 787
Resultat efter finansiella poster		-442 646	-150 158
Resultat före skatt		-442 646	-150 158
Årets resultat		-442 646	-150 158

20

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	20 621 400	21 198 447
Inventarier, verktyg och installationer	11	189 074	101 199
Summa materiella anläggningstillgångar		20 810 474	21 299 646
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		20 813 974	21 303 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	666 345	416 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 782	58 489
Summa kortfristiga fordringar		710 127	474 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	9 491	38 470
Summa kassa och bank		9 491	38 470
Summa omsättningstillgångar		719 618	513 349
SUMMA TILLGÅNGAR		21 533 592	21 816 495

up

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 273 068	1 273 068
Fond för yttre underhåll		2 019 566	2 107 711
Summa bundet eget kapital		3 292 634	3 380 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 811 419	4 873 433
Årets resultat		-442 646	-150 158
Summa fritt eget kapital		4 368 773	4 723 275
Summa eget kapital		7 661 407	8 104 054
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 377 914	10 246 842
Summa långfristiga skulder		10 377 914	10 246 842
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 755 052	2 855 052
Leverantörsskulder		50 275	65 931
Skatteskulder		6 030	0
Övriga skulder	17	54 808	58 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	628 106	486 224
Summa kortfristiga skulder		3 494 271	3 465 599
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 533 592	21 816 495

Handwritten signature

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-442 646	-150 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	598 752	591 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	156 106	441 289
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	14 694	1 144
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	109 557	-377 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 357	65 059
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-109 580	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 580	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	31 072	-448 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 072	-448 928
Årets kassaflöde	201 849	-383 869
Likvida medel vid årets början	451 324	835 193
Likvida medel vid årets slut	653 173	451 324

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Inventarier	10,0
Låsbyte	4,0
Fönsterbyte	2,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott som uppgår till 4,6 Mkr. Ett underskott som finns kvar från 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 555 724	2 434 056
Hysesintäkter lokaler	113 784	113 784
Hysesintäkter garage	170 400	169 600
Hysesintäkter p-platser	2 400	2 400
El laddstolpar	855	0
Överlåtelseavgift	3 624	5 950
Pantförskrivningsavgift	4 823	5 704
Övriga intäkter*	2 376	16 660
Summa nettoomsättning	2 853 986	2 748 154

* Avgift vid andrahandsuthyrning under 2022.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	11 033	195 200
Summa övriga rörelseintäkter	11 033	195 200

4

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	191 496	178 587
Serviceavtal	94 177	63 173
Entreprenadstäd	69 031	62 616
Besiktningsskostnader	0	3 311
Snörenhållning	18 348	16 965
Förbrukningsmaterial	9 365	2 987
Reparationer**	427 555	254 962
Elavgifter	204 920	196 163
Uppvärmning***	457 971	501 048
Vatten och avlopp****	146 356	179 171
Sophämtning	110 719	106 700
Fastighetsförsäkringar*	72 005	81 756
Kabel-TV, bredband m.m	23 742	19 170
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	105 921	97 761
Administrativ förvaltning enligt avtal	84 097	82 238
Övriga externa tjänster, drift	14 261	51 839
Studie- och fritidsverksamhet	5 760	6 760
Övriga driftskostnader	0	700
Summa driftkostnader	2 035 724	1 905 907

* Återbäring från Länsförsäkringar på 13 tkr under 2022.

** Föreningen har haft några vattenskador under 2022.

***Lägre kostnader för värme 2022 pga. återbetalning på 33 tkr.

**** Felmärkt faktura för 2022 bokades felaktigt som upplupen kostnad 2021 för 17 tkr. Samt återbetalning på 13 tkr.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll tak	0	9 750
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	29 375
Planerat underhåll ventilation	0	38 415
Planerat underhåll el-installationer	145 774	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	148 963	0
Planerat underhåll lås-system	0	119 605
Summa underhållskostnader	294 737	197 145

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.*	1 295	12 458
Kontorsmaterial och liknande	0	667
Telefon och porto	5 126	10 903
Konsultarvoden	53	109
Revisionsarvode extern revisor	13 000	14 626
Summa övriga externa kostnader	19 474	38 763

* Lövblås inköpt 2022.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Vicevärdsarvode	42 000	42 000
Styrelsearvoden	77 140	83 962
Övriga arvoden	0	20 739
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 380	9 762
Summa personalkostnader och arvoden	154 520	156 463

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	577 047	577 047
Avskrivning maskiner och inventarier	21 705	14 400
Summa av- och nedskrivningar	598 752	591 447

Not 9 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	480	390
Ränteintäkter från skattekonto	11	0
Räntekostnader	-204 949	-204 177
Summa finansiella poster	-204 458	-203 787

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	31 157 045	31 157 045
Ingående avskrivning på byggnader	-11 233 598	-10 656 551
Årets avskrivningar, byggnader	-577 047	-577 047
Bokförda värden byggnader	19 346 400	19 923 447
Mark	1 275 000	1 275 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 621 400	21 198 447
Taxeringsvärde byggnad	41 860 000	36 968 000
Taxeringsvärde mark	16 770 000	14 572 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	576 473	576 473
Årets anskaffning	109 580	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-475 274	-460 874
Årets avskrivning på inventarier	-21 705	-14 400
Utgående redovisat värde	189 074	101 199

JP

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	3 500	3 500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	3 500	3 500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	643 682	412 853
Skattekonto	1 419	1 407
Skattefordran	21 245	2 130
Momsfordringar	-1	0
Summa övriga fordringar	666 345	416 390

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	11 284	15 820
Försäkringspremier	28 946	27 392
Kabel-TV avgifter m.m.	3 552	3 460
Förvaltningsavtal	0	11 817
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	43 782	58 489

Not 15 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken	9 491	38 470
Summa kassa och bank	9 491	38 470

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 132 966	13 101 894
Summa långfristiga skulder	13 132 966	13 101 894
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	27 594 000	27 594 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 594 000	27 594 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek, 358589	1,520	2024-03-30	3 292 847
Stadshypotek, 410744	1,530	2025-01-30	3 403 750
Stadshypotek, 452472	1,420	2025-09-30	3 550 245
Stadshypotek, 545781	3,800	2023-03-28	500 000
Stadshypotek, 591148	3,600	2023-03-30	2 386 124
Summa			13 132 966
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-448 928
Avgår lån för omförhandling 2023			-2 306 124
Totalt			10 377 914

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 888 326

Not 17 Övriga skulder

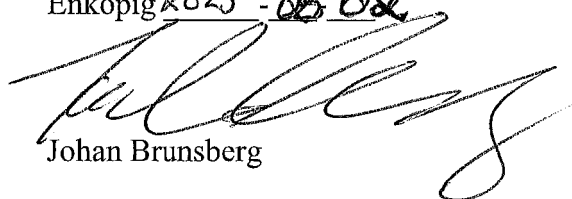
	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	52 901	52 902
Källskatt för arvoden och personallöner	1 050	1 050
Arbetsgivaravgift	357	356
Övriga kortfristiga skulder	500	4 084
Summa övriga skulder	54 808	58 392

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	96 357	95 768
Arbetsgivaravgifter	30 275	13 832
Reparationskostnader	98 799	1 113
Kostnader för förvaltningsavtal	0	4 054
Arvode revision	14 908	14 408
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	18 254	0
Elavgifter	29 650	19 574
Uppvärmningskostnader	93 143	72 582
Kostnader för vatten och avlopp	13 091	17 171
Sophämningskostnader	11 862	0
Förutbetalda hyror och avgifter	217 321	236 294
Upplupna räntekostnader	4 446	11 428
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	628 106	486 224

24

Enköpig 2023 - 05-02
05-02



Johan Brunsberg



Jan Ohlsson



Lars-Göran Eklund



Margareta Andersson



Joacim Forsström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08.



Niclas Wärenfedt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väwaren Två, org.nr. 716401-2853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väwaren Två för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävarn Två för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

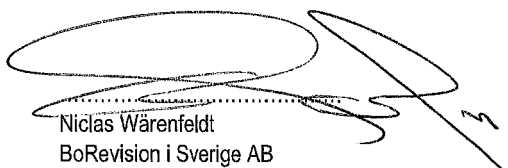
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 / 5 - 2023


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor