

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vävaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Enköping.

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

Styrelsen

Kjell Lindroth	Ordförande
Kerstin Elisabet Broms	Ledamot
Leif Torbjörn From	Ledamot
Hans Agne Johansson	Ledamot

Carl Johan Roger Östman	Suppleant
-------------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Torbjörn From, Hans Agne Johansson och Carl Johan Roger Östman.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Richard Svedhamre	Ordinarie Extern
Erik Göthberg	Suppleant Intern

Valberedning

Björn Berglind
Börje Petterson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CENTRUM 7:5	1978	Enköping
CENTRUM 7:6	1978	Enköping
CENTRUM 7:7	1978	Enköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1978 och består av 2 flerbostadshus.

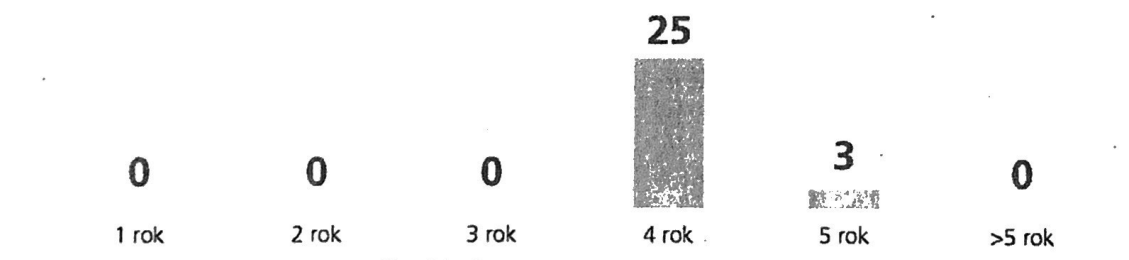
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 150 m², varav 2 780 m² utgör boyta och 370 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasaden	2022
Ny belysning i garaget	2022
Fasadmålning/fönster	2021
Hängrännor har rensats	2021
Fasadrenovering	2020
Låscylinderbyte i fastigheten	2020
Stamrenovering	2019
Byte av fläkt i garage	2019
Reparation intill befintlig mur	2019
Ventilationskanaler har rensats	2018
Ventilationskontroll /OVK/	2018
Spolning av avloppsstammar	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Lidén Data
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	EON
Fjärrvärme	Ena Energi AB
Hissar	Kone AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
TV	Telenor
Ventilation	Kanalmiljö Mälardalen AB
VVS	Assemblin VS AB

Föreningens ekonomi

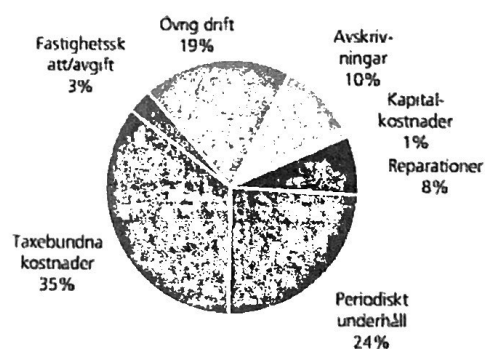
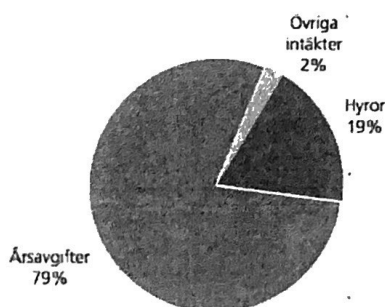
- Föreningens ekonomi är fortsatt stabil efter avgiftsändringen pga kraftigt höjda elkostnader och värmekostnader.
- Amortering av befintliga lån i Handelsbanken framgår i årsredovisningen under NOT: Skulder till kreditinstitut.
- Enligt styrelsens beslut är avgiften tills vidare oförändrad under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	773 042	830 153
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 379 402	1 335 398
Finansiella intäkter	2 023	81
Ökning av kortfristiga skulder	152 288	7 348
	1 533 713	1 342 826
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 506 520	1 253 489
Finansiella kostnader	20 479	18 164
Ökning av kortfristiga fordringar	122 196	13 997
Minskning av långfristiga skulder	120 048	114 288
	1 769 243	1 399 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	537 512	773 042
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-235 529	-57 111

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	392	383	383	383
Lån/m ² bostadsrättsyta	424	468	509	547
Elkostnad/m ² totalyta	42	28	29	28
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	95	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	6	7	7
Soliditet (%)	75	77	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	-98	44	-83
Nettoomsättning (tkr)	1 351	1 324	1 320	1 287

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 780 m² bostäder och 370 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 213 950	0	0	1 213 950
Fond för yttre underhåll	1 191 037	115 740	-281 000	1 356 297
S:a bundet eget kapital	2 404 987	115 740	-281 000	2 570 247
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 838 300	-115 740	183 105	2 770 935
Årets resultat	-307 294	-307 294	97 895	-97 895
S:a fritt eget kapital	2 531 006	-423 034	281 000	2 673 040
S:a eget kapital	4 935 993	-307 294	0	5 243 287

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-307 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 954 041
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 740
summa balanserat resultat	2 531 007

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

411 673
2 942 680

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 350 810	1 324 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 592	11 282
Summa rörelseintäkter		1 379 402	1 335 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 293 150	-1 051 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 272	-62 354
Personalkostnader	Not 6	-139 098	-139 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 721	-161 721
Summa rörelsekostnader		-1 668 241	-1 415 209
RÖRELSERESULTAT		-288 839	-79 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 023	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 479	-18 164
Summa finansiella poster		-18 456	-18 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 294	-97 895
ÅRETS RESULTAT		-307 294	-97 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	5 855 492	6 009 189
Inventarier	Not 9	3 247	11 271
Summa materiella anläggningstillgångar		5 858 739	6 020 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 200	3 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 861 939	6 023 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 554	22 076
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	644 844	781 374
Summa kortfristiga fordringar		688 398	803 450
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 094	3 376
Summa kassa och bank		5 094	3 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		693 492	806 826
SUMMA TILLGÅNGAR		6 555 431	6 830 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 213 950	1 213 950
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 191 037	1 356 297
Summa bundet eget kapital		2 404 987	2 570 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 838 300	2 770 935
Årets resultat		-307 294	-97 895
Summa fritt eget kapital		2 531 006	2 673 040
SUMMA EGET KAPITAL		4 935 993	5 243 287
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	561 111	1 185 794
Summa långfristiga skulder		561 111	1 185 794
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	618 923	114 288
Leverantörsskulder		251 793	125 363
Skatteskulder		5 627	3 042
Övriga skulder		35 150	32 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	146 834	126 460
Summa kortfristiga skulder		1 058 327	401 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 555 431	6 830 485

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 090 286	1 063 694
Hyrer garage	255 200	260 400
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	11	21
	1 350 810	1 324 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 227	0
Övriga intäkter	21 365	11 282
	28 592	11 282

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 488	1 188
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 050	0
	Snöröjning/sandning	25 107	14 860
	Hissbesiktning	3 749	4 978
	Gemensamma utrymmen	0	5 462
	Gård	1 776	7 183
	Serviceavtal	9 082	9 857
	Förbrukningsmateriel	9 647	3 700
	Teleport/hissanläggning	1 638	0
	Brandskydd	1 386	5 746
	Avhårdning	1 742	0
		63 665	52 974
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 581	0
	VVS	27 322	13 702
	Värmeanläggning/undercentral	3 882	10 952
	Elinstallationer	6 602	0
	Hiss	72 685	37 781
	Fönster	0	9 500
	Balkonger/altaner	3 004	0
	Garage/parkering	2 103	1 638
		125 179	73 574
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	18 160	16 000
	Elinstallationer	86 250	0
	Tak	0	265 000
	Fasad	307 263	0
		411 673	281 000
	Taxebundna kostnader		
	El	132 064	87 911
	Värme	340 507	353 517
	Vatten	105 115	96 078
	Sophämtning/renhållning	14 235	14 235
		591 921	551 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 380	45 583
		48 380	45 583
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 333	46 512
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 293 150	1 051 384

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Hysesförluster	60	0
	Föreningskostnader	539	450
	Fritids- och trivselkostnader	140	0
	Förvaltningsarvode	56 282	55 064
	Administration	12 282	1 940
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		74 272	62 354

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	56 000	49 500
	Löner	67 119	67 083
	Sociala kostnader	15 978	23 168
		139 098	139 751

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	153 697	153 697
	Inventarier	8 024	8 024
		161 721	161 721

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	10 845 059	10 845 059
	Utgående anskaffningsvärde	10 845 059	10 845 059
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 835 870	-4 682 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-153 697	-153 697
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 989 567	-4 835 870
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	430 000	430 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	27 780 000	24 366 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	9 400 000
		38 580 000	33 766 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	37 800 000	33 200 000
	Lokaler	780 000	566 000
		38 580 000	33 766 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	188 873	188 873
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	188 873	188 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 602	-169 579
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 024	-8 023
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-185 626	-177 602
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 247	11 271

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 200	3 200
		3 200	3 200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	98 192	-3 550
	Skattekonto	14 234	15 258
	Klientmedel hos SBC	307 375	383 584
	Räntekonto hos SBC	225 044	386 081
		644 844	781 374

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 356 297	1 492 150
	Reservering enligt stadgar	115 740	31 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-281 000	-166 853
	Vid årets slut	1 191 037	1 356 297

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,090 %	561 111	561 111	2024-09-30
Handelsbanken	3,890 %	618 923	618 923	2023-09-30
Handelsbanken	0,000 %	0	120 048	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		1 180 034	1 300 082	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-618 923	-114 288	
		561 111	1 185 794	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 693 854 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 350 000	9 350 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner	4 950	5 914
Arvoden	8 000	8 000
Sociala avgifter	0	4 372
Ränta	4 013	1 581
Avgifter och hyror	125 502	106 594
Snöröjning/sandning	4 369	0
	146 834	126 460

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

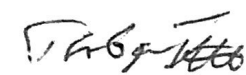
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

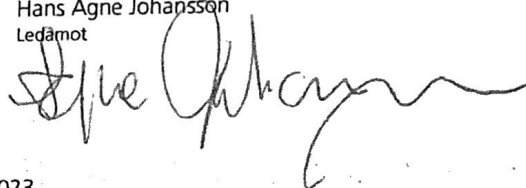
Enköping den 19 / 6 2023


Kjell Lindroth
Ordförande

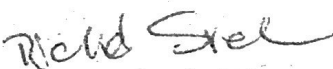
Kerstin Elisabet Broms
Ledamot


Leif Torbjörn From
Ledamot

Hans Agne Johansson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 6 2023


Richard Svedhamre
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Brf Väwaren

Org.nr 716401-2341

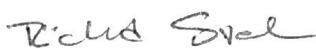
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Väwaren för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen, balansräkningen samt resultatdispositionen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2023-06-19



Richard Svedhamre

Revisor