

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Vävstolen 1

769601-7420



HknVnP2-ex-BJlnEhvhbxx

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Vävstolen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-06-09. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Heilborn	Suppleant
Emil Josefsson	Ledamot
Cassandra Katisko Sirén	Ledamot
Christina Tapper	Ordförande

Föreningens firma tecknas av Christina Tapper och Emil Josefsson.

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 11 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Lokalhyror - omförhandling av avtal för lokaler (pågående)
2025	Brandkontroll - pågående kontroll av källardörr
2025	Radonmätning - pågående
2025	Genomlyst Ekonomi - Ansökt om lån för fortsatta åtgärder av fastighet
2024	Höjning av parkeringsavgift
2024	Slipning, målning och lackering av portar
2024	Reparation fuktskada källare
2024	Uthyrningsrutin för övernattningslägenhet (styrelselokal)
2024	Justering av värmesystem och ventiler
2024	Godkänd OVK - översyn av ventilation i samtliga lägenheter samt fläktar tak, byte av don i vissa lägenheter, byte av en motordriven fläkt
2024	Genomlyst Ekonomi - Ansökt om lån för fortsatta åtgärder av fastighet
2024	Fastighetsuppdateringar - åtgärdat radonvärden i lägenheter det berör samt tötbubg av sprickor i källargången.
2024	Genomlysning av ventilationsrör med kamera, öppna golv för undersökande av undansjunken mark, analysera fuktstatus, undersöka indikationer på vatteninträngning samt se hur fukt har påverkat väggarna där man ser skador ovan betonggolvet
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
----	--------

2025	Stamspolning
------	--------------

Årsavgifter

Årsavgifterna meddelades under hösten att höjas med 5% från 2025-02-01.

Ytterligare höjning av årsavgifter meddelades under våren att höjas med 15%. Höjning sker från och med 2025-07-01, men träder i kraft retroaktivt från 2025-04-01.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 473	2 303	2 111	2 184
Resultat efter fin.poster	-1 063	-799	-999	-1 442
Soliditet (%)	63	66	67	69
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	928	793	721	0
Årsavgifternas andel i % av totala intäkter	87	74	74	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	34	35	31	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	209	190	160	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	35	31	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	286	261	222	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 947	3 684	3 721	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 437	3 207	3 239	0
Räntekänslighet (%)	4	5	5	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-154	-19	-47	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 2021.

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.

Uppllysning av förlust

Föreningen redovisar förlust för räkenskapsåret 2024. 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.

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	954 737	-7 941 406	-798 572	16 744 480
Reservering till fond för yttre underhåll			791 060	-791 060		0
lanspråkstagande till fond för yttre underhåll			-384 138	384 138		0
Disposition av föregående års resultat:				-798 572	798 572	0
Årets resultat					-1 063 253	-1 063 253
Belopp vid årets utgång	11 221 363	13 308 358	1 361 659	-9 146 900	-1 063 253	15 681 227

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-9 146 900
Årets resultat	-1 063 253
	-10 210 153

Behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	791 060
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-310 695
I ny räkning överföres	-10 690 518
	-10 210 153

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 472 920	2 303 464
Övriga rörelseintäkter		0	120
Summa rörelseintäkter		2 472 920	2 303 584
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 576 438	-2 285 326
Övriga externa kostnader	4	-73 526	-54 476
Personalkostnader och arvoden	5	-150 293	-123 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 412	-367 922
Summa rörelsekostnader		-3 165 669	-2 830 828
Rörelseresultat		-692 749	-527 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 495	6 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 999	-277 497
Summa finansiella poster		-370 504	-271 328
Resultat efter finansiella poster		-1 063 253	-798 572
Resultat före skatt		-1 063 253	-798 572
Årets resultat		-1 063 253	-798 572

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 370 955	24 713 231
Inventarier, maskiner och installationer	7	130 413	153 549
Summa materiella anläggningstillgångar		24 501 368	24 866 780
Summa anläggningstillgångar		24 501 368	24 866 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 281	15 040
Övriga fordringar	8	597	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 376	128 706
Summa kortfristiga fordringar		148 254	144 171
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297 436	464 802
Summa kassa och bank		297 436	464 802
Summa omsättningstillgångar		445 690	608 973
SUMMA TILLGÅNGAR		24 947 058	25 475 753

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 529 721	24 529 721
Fond för yttre underhåll		1 361 659	954 737
Summa bundet eget kapital		25 891 380	25 484 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 146 900	-7 941 406
Årets resultat		-1 063 253	-798 572
Summa fritt eget kapital		-10 210 153	-8 739 978
Summa eget kapital		15 681 227	16 744 480
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	4 703 231	6 958 418
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		4 752 981	7 008 168
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9, 10	3 749 137	976 676
Leverantörsskulder		316 435	293 805
Skatteskulder		3 307	1 339
Övriga skulder		14 717	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 254	451 285
Summa kortfristiga skulder		4 512 850	1 723 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 947 058	25 475 753

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-692 750	-527 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	365 412	367 922
Erhållen ränta	2 495	6 169
Erlagd ränta	-363 200	-260 394

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-688 043 -413 547

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 240	-11 480
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 842	-21 400
Förändring av leverantörsskulder	22 630	158 193
Förändring av kortfristiga skulder	-15 146	28 764

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-684 641 -259 470

Finansieringsverksamheten

Upptagande av lån	600 000	0
Amortering av lån	-82 726	-79 064

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

517 274 -79 064

Årets kassaflöde

-167 367 -338 534

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	464 803	803 337
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

297 436 464 803

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 uttryck 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

	2024	2023
Årsavgifter	1 853 708	1 708 332
Hyror	589 066	559 302
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 100	15 670
Övriga intäkter	12 045	20 160
	2 472 919	2 303 464

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	101 637	151 798
Städning	47 904	45 744
Tillsyn, besiktning, kontroller	271 540	94 881
Trädgårdsskötsel	22 250	0
Reparationer	35 965	48 353
El	83 024	86 920
Uppvärmning	516 797	470 691
Vatten	112 861	87 006
Sophämtning	121 815	148 937
Försäkringspremie	47 278	42 912
Tomträttsavgäld	207 282	181 150
Fastighetsavgift bostäder	78 240	76 272
Fastighetsskatt lokaler	21 240	21 240
Kabel-tv/Bredband/IT	184 963	181 965
Förvaltningsarvode ekonomi	44 268	41 986
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	282 010	153 382
Panter och överlåtelser	22 924	21 610
Förvaltningsarvode teknik	11 914	11 326
Övriga externa tjänster	51 832	35 014
Underhåll	310 695	384 138
	2 576 439	2 285 325

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	6 756	2 586
Revisionsarvode	54 292	37 531
Övriga externa kostnader	12 478	14 359
	73 526	54 476

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	94 150
Sociala kostnader	35 693	28 954
	150 293	123 104

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

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 377 655	-6 035 379
Årets avskrivningar	-342 276	-342 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 719 931	-6 377 655
Utgående redovisat värde	24 370 955	24 713 231
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 365	270 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 365	270 365
Ingående avskrivningar	-116 816	-91 170
Årets avskrivningar	-23 136	-25 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 952	-116 816
Utgående redovisat värde	130 413	153 549

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	597	425
	597	425

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,28	2025-12-01	1 373 229	1 389 960
Stadshypotek	4,66	2026-04-30	2 844 926	2 876 714
Stadshypotek	4,07	2026-12-01	1 858 305	1 879 976
Stadshypotek	4,07	2025-03-10	973 344	976 676
Stadshypotek	3,49	2025-06-01	802 564	811 768
Stadshypotek	4,00	2025-01-23	600 000	0
			8 452 368	7 935 094
Kortfristig del av långfristig skuld			973 344	976 676

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 600 000	20 600 000
	20 600 000	20 600 000

Stockholm - 2025

Christina Tapper
Ordförande

Emil Josefsson
Ledamot

Cassandra Katisko
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 17:27

SENT BY OWNER:

Saeed Alharire • 22.05.2025 11:19

DOCUMENT ID:

BJlnEhvhbxx

ENVELOPE ID:

HknVnP2-ex-BJlnEhvhbxx

DOCUMENT NAME:

ÅR Vävstolen 1.pdf

16 pages

SHA-512:

f8eebde39d9eaa84fe4fbc44f68ef117b95e39d559386d6
c17056446ee33bbf62eeb90bff62689f6a2dc59840949d7
d5b22daf9aa4d6354c44874da0c6d51a17

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CASSANDRA KATISKO SI REN cassandrakatisko@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:40 22.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/09/16) IP: 213.112.119.119
2. Christina Tapper christina.tapper61@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:53 22.05.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/15) IP: 213.112.117.151
3. Emil Ronnie Josefsson emil.josefsson97@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:37 22.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/08) IP: 213.112.17.231
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 17:27 22.05.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

 Attachments

No attachments related to this 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