

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1

769601-7420

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	8-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Vävstolen 1 (769601-7420) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 2019-03-07. 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 2023-06-30.

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 2023-06-30.

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 2023-06-30.

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 2021-06-13. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Linnéa Öberg	Suppleant
Ylva Dahlqvist	Suppleant
Lisa Holm	Ledamot
Gabriella Lundström	Ledamot
Martin Holmdahl Sköld	Ordförande

Föreningens firma tecknas av Martin Holmdahl Sköld, Lisa Holm och Gabriella Lundström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. En extrastämma har hållits då tidigare ledamot Johan Åkerlund avgick och Gabriella Lundström tidigare suppleant tillträdde som ledamot.

Revisor har varit Margareta Kleberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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
2017	Ny puts på fastigheternas sockel.
2016	Trappor till portar.
2015	Reparation av burspråk port 1
2015	Anordning av grillplats bakom Vävstolen 3
2014	Återställning av gräsmatta kring fastighet med port 1-3
2012	Dränering av fastighet med port 1-3
2009	Renovering av balkongdörrar och fönster

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Nockplåtsmålning och renovering av skorstenar
2022	Renovering av portdörrar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 sy vid årets slut var antalet medlemmar 59 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Kåhre Service AB/Storholmen AB från 2021-10-01
Teknisk Förvaltning	Storholmen AB från 2021-07-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt fastighetsskötare till Storholmen AB samt att deras tekniska förvaltning tillträtt.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 184	2 074	2096	2156
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 442	-936	-238	114
Soliditet (%)	68,2	69,3	70,1	66,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 221 363	13 308 358	1 215 346	-4 824 660	-936 288	19 984 118
Reservering till fond för yttre underhåll			85 037	-85 037		
Balanseras i ny räkning				-936 289	936 288	
Årets resultat					-1 442 396	-1 442 395
	11 221 363	13 308 358	1 300 383	-5 845 986	-1 442 396	18 541 723

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 845 986
Årets resultat	-1 442 395
Totalt	-7 288 381
Avsättning till yttre fond	85 037
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-7 373 418
Summa	-7 288 381

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 184 188	2 073 525
Övriga rörelseintäkter		420	-
Summa rörelseintäkter		2 184 608	2 073 525
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 026 809	-2 424 153
Övriga externa kostnader	4	-66 252	-29 368
Personalkostnader och arvoden	5	-48 070	-77 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 896	-356 963
Summa rörelsekostnader		-3 509 027	-2 888 298
Rörelseresultat		-1 324 419	-814 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		689	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 666	-121 604
Summa finansiella poster		-117 977	-121 515
Resultat efter finansiella poster		-1 442 396	-936 288
Resultat före skatt		-1 442 396	-936 288
Årets resultat		-1 442 396	-936 288

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 397 784	25 740 061
Inventarier, maskiner och installationer	7	204 815	82 966
Summa materiella anläggningstillgångar		25 602 599	25 823 027
Summa anläggningstillgångar		25 602 599	25 823 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 560	3 820
Övriga fordringar	8	867 808	2 380 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 431	110 095
Summa kortfristiga fordringar		970 799	2 494 206
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		608 521	518 189
Summa kassa och bank		608 521	518 189
Summa omsättningstillgångar		1 579 320	3 012 395
SUMMA TILLGÅNGAR		27 181 919	28 835 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 529 721	24 529 721
Fond för yttre underhåll		1 300 383	1 215 346
Summa bundet eget kapital		25 830 104	25 745 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 845 986	-4 824 660
Årets resultat		-1 442 396	-936 288
Summa fritt eget kapital		-7 288 382	-5 760 948
Summa eget kapital		18 541 722	19 984 119
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 860 274	8 172 286
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		4 910 024	8 222 036
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	3 232 948	-
Leverantörsskulder		162 347	129 087
Skatteskulder		11 374	114 032
Övriga skulder		-	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 504	385 188
Summa kortfristiga skulder		3 730 173	629 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 181 919	28 835 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 552 865	1 542 958
Hyror	499 844	506 517
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 780	17 950
Övriga intäkter	112 699	6 100
	2 184 188	2 073 525

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	76 647	65 224
Städning	59 518	58 656
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 075	14 400
Trädgårdsskötsel	39 026	16 641
Snöröjning	17 108	9 325
Reparationer	193 418	180 106
El	58 699	55 642
Uppvärmning	395 577	387 878
Vatten	70 293	66 067
Sophämtning	136 835	133 539
Försäkringspremie	39 362	37 924
Tomträttsavgäld	161 200	161 200
Fastighetsavgift bostäder	70 032	68 592
Fastighetsskatt lokaler	26 790	26 790
Övriga fastighetskostnader	11 002	7 666
Kabel-tv/Bredband/IT	175 155	223 442
Förvaltningsarvode ekonomi	103 554	100 550
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 586	350
Panter och överlåtelse	17 256	34 279
Förvaltningsarvode teknik	31 927	
Juridiska åtgärder	14 928	12 813
Övriga externa tjänster	22 687	13 607
	1 737 675	1 674 691
Underhåll		
Lokaler	275 809	
Gemensamma utrymmen	816 162	22 955
El	129 093	
Fönster		184 350
Övrigt	68 069	542 157
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 026 808	2 424 153

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	6 929	3 927
Konsultarvode	2 760	
Revisionarvode	56 563	25 441
Summa	66 252	29 368

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	37 447	55 944
Sociala kostnader	10 623	21 870
	48 070	77 814

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

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 345 825	28 345 825
-Ombyggnad	1 434 775	1 434 775
-Markanläggning	1 310 286	1 310 286
	31 090 886	31 090 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 350 825	-5 004 733
-Årets avskrivning enligt plan	-342 277	-346 092
	-5 693 102	-5 350 825
Redovisat värde vid årets slut	25 397 784	25 740 061
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 835 000	29 835 000
Mark	23 444 000	23 444 000
	53 279 000	53 279 000
Bostäder	50 600 000	50 600 000
Lokaler	2 679 000	2 679 000
	53 279 000	53 279 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 897	39 022
-Nyanskaffningar	147 468	83 875
	<u>270 365</u>	<u>122 897</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 931	-29 060
-Årets avskrivning enligt plan	-25 619	-10 871
	<u>-65 550</u>	<u>-39 931</u>
Redovisat värde vid årets slut	204 815	82 966

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 514	92 769
Avräkningskonto hos Fastighetägarna Service Stockholm AB	859 294	2 287 522
	<u>867 808</u>	<u>2 380 291</u>

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	513 643	518 189
Sparkonto	94 878	
Summa	608 521	518 189

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-01	1,38%	1 420 848	15 444	1 436 292
Stadshypotek	2023-04-30	1,51%	2 940 290	31 788	2 972 078
Stadshypotek	2023-12-01	1,30%	1 919 984	20 004	1 939 988
Stadshypotek	2022-03-07	1,75%	983 340	3 332	986 672
Stadshypotek	2022-06-01	1,45%	828 760	8 496	837 256
			<u>8 093 222</u>	<u>79 064</u>	<u>8 172 286</u>
Varav kortfrisitg del					3 232 948
Varav långfrisitg del					4 860 274

Beräknad låneskuld om 5 år är 7.697.902 kr

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 600 000	20 600 000
Summa ställda säkerheter	20 600 000	20 600 000

Underskrifter

Stockholm 2022-

Martin Holmdahl Sköld

Gabriella Lundström

Lisa Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2022 17:12

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 30.05.2022 12:21

DOCUMENT ID:

HJ-VTqMGdc

ENVELOPE ID:

BJeNpqGMd9-HJ-VTqMGdc

DOCUMENT NAME:

Brf Vävstolen 1 Årsredovisning 2021 ver 2.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN HOLMDAHL SKÖLD holmdahl.skold@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 12:30 30.05.2022 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1993) IP: 94.234.75.204
2. GABRIELLA LUNDSTRÖM gabriella.lundstrom87@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 08:08 31.05.2022 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/04/1987) IP: 213.112.117.63
3. LISA HOLM lisamatildaholm@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 09:29 31.05.2022 07:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1993) IP: 213.112.18.86
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	01.06.2022 17:12 01.06.2022 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1964) 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.

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