

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen
Väva i Hammarby Sjöstad

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Väva i Hammarby Sjöstad, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningen bildades den 30 november 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 11 i Stockholms kommun med äganderätt.

Byggnaderna består av två flerfamiljshus med 124 bostadsrätter och fem lokaler. Boarean (BOA) är ca 6 549 kvm och lokalarean (LOA) är ca 424 kvm. Föreningen har 47 garageplatser samt 4 MC-platser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

31 st	1 rum och kök
62 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
<u>13 st</u>	4 rum och kök
124 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har fem uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid tom
Kontor	ja	67	2028-04-30
Kontor	ja	67	2025-05-31
Kontor	ja	87	2028-05-31
Kontor	ja	69	2028-03-31
Head Spa/kontor	ja	134	2028-03-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler samt extern uthyrning av garage.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna avseende sopsugsanläggning, garage, innergård, miljörum och lokalgator. Sopsugsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening och övriga gemensamhetsanläggningar förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har belastande servitut avseende belysningsanordningar i byggnad och ledningsrätter samt ett avseende förrådsutrymmen till förmån för Påsen 12.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Fastum AB
Teknisk förvaltning	Alova AB
Trädgårdsskötsel	Alova AB/JC Miljöstäd
Trappstädning	Alova AB/JC Miljöstäd
Snöskottning tak och bevakning	Alova AB/JC Miljöstäd
Serviceavtal hissar	Schindler Hiss
Serviceavtal dörrautomatik	Avarn
Avfallshantering	Envac för sopsugsanläggningen
Förpackningsinsamling	Remondis
Övervakningskameror	Övervakningsbutiken
Måsrondring	Specialrengöringar

Föreningens medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Sjästadsföreningen.

Garantitid

Ikanos garantitid löper i fem år till 30 april 2027. Tvåårsbesiktning genomfördes i mars 2024. Merparten av anmärkningarna har åtgärdats av Ikano under 2024. Kvarstående åtgärder är bland annat tätning av sprickor i betonggolv i garage, vilket kommer genomföras under våren i anslutning till att garaget städas.

Styrelse

Styrelsen hade från extra stämma den 6 mars 2024 till ordinarie stämma följande sammansättning:

Ledamöter	Rose-Marie Ågren Henry Lundbäck Thomas Mårdh Jan Jansson Viktor Johansson	Ordförande
Suppleanter	Patrik Rosquist Sara Smeds	

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rose-Marie Ågren Henry Lundbäck Thomas Mårdh Jan Jansson Viktor Johansson	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter Patrik Rosquist
 Sara Smeds

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft tio (elva) protokollförda sammanträden.

Föreningsstämmor

Under året har en ordinarie föreningsstämma och en extrastämma genomförts. På extrastämman i mars beslutades om fyllnadsval för två avgående styrelseledamöter.

Valberedning

Sammankallande Max Book

Revisorer

Ordinarie	David Walman	Revisor, Rävissor AB
Suppleant	Morten Olsen	Revisor, Rävissor AB

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med 143 250 kr exkl sociala avgifter. Beloppet motsvarar 2,5 prisbasbelopp (57 300 kr 2024). Ett retroaktivt tilläggsarvode på 20 000 kr (exkl sociala avgifter) till styrelsen avsett för styrelsens extra arbete och medverkan i två årsbesiktningen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd

Yttre fond

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 18 juni 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reklamationsärende gentemot Ikano

Föreningen har med juriststöd drivit ett reklamationsärende gentemot Ikano angående höga inomhustemperaturer i lokalerna sommartid. Som resultat av detta har Ikano försett lokalernas fönsterpartier med solskyddsfilm.

Efter uppföljning under sensommaren visade det sig inte vara tillräckligt, varför ärendet fortsatt.

Gemensamhetsanläggningar

Brf Väva har huvudansvaret för den operativa förvaltningen av Påsen GA:7, bestående av miljörum, gård och cykelrum. Brf Spinna har huvudansvaret för den operativa förvaltningen av Påsen GA:6 bestående av garage och laddsystem för elbilar.

Container för grovsopor har tillsammans med Brf Spinna ordnats för medlemmarna under vår och höst.

Balkonginglasning

En stor del av föreningens lägenheter har bygglov för inglasning av balkong men bygglov nekades för gavelbalkongerna. Detta överklagades under året i flera instanser men överklagan har avslagits i alla instanser upp till Miljööverdomstolen.

Garage

Under året har Vävas 47 platser i garaget varit fullbelagda. Elbilsladdarna används mer och mer och av garagets totalt 78 platser var vid årsskiftet 32 platser aktiverade för laddning.

Ytor i garaget har optimerats så att ytterligare fem MC/moped-platser kunnat skapats och det finns nu totalt sju MC/moped-platser för uthyrning, varav Väva disponerar fyra platser.

Under året har årlig service av laddsystemet utförts.

Styrelsearbetet

Boendestyrelsen har nu varit operativ i tre år och fortsätter att utveckla och förbättra rutiner och arbetssätt för produktivt styrelsearbete och förvaltning av föreningen, fastigheten och gemensamhetsanläggningar.

Samarbetet med vår ekonomiska förvaltare Fastum och vår tekniska förvaltare Alova har också utvecklats produktivt.

Planerat underhåll och service

Genomförda under 2024

Inoljning av bänkar, spaljéer och skärmar (GA7, GA4 o GA8)

Slamsugning dagvattenbrunnar (GA7, GA4 o GA8)

Rensning av ventilationskanaler

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Årlig service och kontroll av laddsystem

Planerade kommande tre år, 2025-2027

Årlig service och kontroll av laddsystem

Årlig service och kontroll av laddsystem

Inoljning av bänkar, spaljéer och skärmar (GA7, GA4 och GA8)

Dammbindning av golv (förråd, källare, barnvagns-, el-, cykel-, miljö-, fläktrum och garage)

Säkerhetsbesiktning taksäkerhet

Årlig service och kontroll av laddsystem

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Spolning av avloppsstämningar

Kostnad för planerat underhåll och service 2025 - 2027 uppgår i snitt till ca 150 000 kr per år.

Underhållsplan

Under hösten har en underhållsplan på 50 år tagits fram för föreningens fastighet samt gemensamhetsanläggningarna. Enligt planen ligger det årliga underhållsbehovet på 202 kr/kvm.

Utgift	Kostnad / år	Kostnad / kvm
Investering/reinvestering	1 081 000 kr	155 kr
Underhåll	317 000 kr	45 kr
Lokaler	27 000 kr	4 kr
Totalt	1 425 000 kr	202 kr

I budget för 2025 ligger sparande per kvm på 188 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2024 haft en fortsatt stabil ekonomi med sjunkande räntekostnader. I november 2024 togs beslut om att höja årsavgiften med två procent för 2025 vilket är i linje med den ekonomiska planen. De taxebundna kostnaderna för bland annat vatten och värme har höjts mer än inflationen och även elnätskostnaden kommer öka. Våra räntekostnader minskar, vilket kompenserar till viss del.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr på fastighetslånen och utrymme för framtida underhåll. Styrelsen beslutade redan 2022 att hålla en högre amorteringstakt än den ekonomiska planen och göra ytterligare amortering när överskott uppstår.

Ekonomisk jämförelse

Jämförelse (tkr)	2022 (maj-dec)	2023	2024	Budget 2025
Årets resultat exklusive avskrivningar & amorteringar	966	757	714	1236
Amortering enligt ekonomiska planen	230	362	380	399
Amortering utfall	450	600	600	900
Årsavgifter enligt ekonomiska planen	2762	4226	4311	4397
Årsavgifter utfall	2762	4226	4396	4483
Räntor enligt ekonomiska planen	1869	2794	2783	2773
Räntor utfall	1657	3320	3456	3104

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	190	188
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	19	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-19</u>	<u>-14</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	190	190

Under året har 12 (39) bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024: 57 300 kr).

Medlemsinformation

Medlemskommunikation sker huvudsakligen genom Boappa samt regelbundna Infobrev från styrelsen. Styrelsen har även en mailbrevlåda för externa kontakter och medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	7 608	7 241	4 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 049	-3 898	-2 120
Resultat exkl avskrivningar, tkr	714	757	966
Soliditet, %	83,0	82,9	83,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	671	645	633
Skuldsättning/kvm, kr	13 871	13 957	14 043
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	14 769	14 860	14 952
Sparande/kvm, kr	106	109	139
Räntekänslighet, %	22,0	23,0	35,4
Energikostnad/kvm, kr	175	160	96
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	57,8	58,4	61,0

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 maj till den 31 december.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar:

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 595 000	867 045	-2 985 970	-3 886 030	485 590 045
Disposition av föregående års resultat:		865 968	-4 751 998	3 886 030	0
Årets resultat				-3 928 335	-3 928 335
Belopp vid årets utgång	491 595 000	1 733 013	-7 737 968	-3 928 335	481 661 710

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 737 967
årets förlust	-3 928 335
	-11 666 302

behandlas så att

ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-285 572
reservering fond för yttre underhåll	1 425 000
i ny räkning överföres	-12 805 730
	-11 666 302

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

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 607 622	7 240 866
Övriga rörelseintäkter		206 630	2 952
Summa rörelseintäkter		7 814 252	7 243 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 762 740	-2 375 279
Övriga externa kostnader	4	-688 349	-638 180
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-200 086	-172 382
Avskrivningar		-4 642 823	-4 642 823
Summa rörelsekostnader		-8 293 998	-7 828 664
Avskrivningar övrigt		-25 127	-1 744
Summa avskrivningar		-25 127	-1 744
Rörelseresultat		-504 873	-586 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 221	36 081
Räntekostnader på fastighetslån		-3 455 680	-3 335 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 003	-25
Summa finansiella poster		-3 423 462	-3 299 440
Resultat efter finansiella poster		-3 928 335	-3 886 030
Årets resultat		-3 928 335	-3 886 030

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	578 158 418	582 231 077
Inventarier, verktyg och installationer	7	64 569	88 472
Pågående arbeten	8	0	902 917
Summa materiella anläggningstillgångar		578 222 987	583 222 466
Summa anläggningstillgångar		578 222 987	583 222 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	33 301
Övriga fordringar	9	267 556	286 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	294 457	202 276
Avräkningskonto förvaltare		815 963	1 085 952
Summa kortfristiga fordringar		1 377 976	1 607 738
<i>Kassa och bank</i>		881 620	854 461
Summa omsättningstillgångar		2 259 596	2 462 199
SUMMA TILLGÅNGAR		580 482 583	585 684 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 595 000	491 595 000
Fond för yttre underhåll		1 733 013	867 045
Summa bundet eget kapital		493 328 013	492 462 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 737 967	-2 985 970
Årets resultat		-3 928 335	-3 886 030
Summa fritt eget kapital		-11 666 302	-6 872 000
Summa eget kapital		481 661 711	485 590 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	58 422 000	78 096 000
Summa långfristiga skulder		58 422 000	78 096 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	38 298 000	19 224 000
Förskott från kunder		500 354	620 034
Leverantörsskulder		214 718	424 115
Skatteskulder		239 840	239 840
Övriga skulder	12	238 026	269 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	907 934	1 221 395
Summa kortfristiga skulder		40 398 872	21 998 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		580 482 583	585 684 665

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 928 335	-3 886 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 667 950	4 644 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		739 615	758 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		33 301	-33 301
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-73 528	-168 700
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-673 748	802 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 640	1 359 143
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 843	-975 417
Erhållet bidrag		400 373	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		331 530	-975 417
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		-242 830	-216 274
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 940 413	2 170 207
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 697 583	1 953 933

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 maj 2022.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 395 680	4 226 705
Hysesintäkter, lokaler	1 599 426	1 492 496
Hysesintäkter, garage	1 132 000	1 110 710
Fastighetsskatt	125 386	125 386
Hysesintäkter, bredband	178 556	178 560
Avgift andrahandsupplåtelse	34 903	21 570
Övriga intäkter och ersättningar	503	565
Hysesintäkter, övriga objekt	57 060	32 310
Laddstolpar el-bilar	84 108	0
Elprisstöd	0	48 365
Övriga fakturerade kostnader	0	4 200
	7 607 622	7 240 867

I årsavgiften ingår värme, vatten och obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	391 069	315 465
Trädgårdsskötsel	2 433	0
Garagestädning	9 005	0
Snöröjning/sandning	67 634	76 657
Serviceavtal	55 020	52 531
Hisskostnader	58 475	55 483
Besiktningkostnader	6 569	0
Sjästadens Västra Sopsug Samfällighetsförening GA1	135 290	118 910
Garageinfart GA2	0	44 050
Sharedspacegata GA4	3 520	0
Sharedspacegata GA8	4 432	0
Garage och laddsystem GA6	75 798	0
Miljörum, gård och cykelrum GA7	94 060	246 381
Reparationer	62 608	67 986
Underhåll	285 572	0
El	191 170	207 727
Värme	670 106	610 082
Vatten och avlopp	358 422	296 213
Försäkringskostnader	140 357	118 146
Bredband	130 012	129 916
Bevakningskostnader	8 646	0
Förbrukningsinventarier	0	2 559
Förbrukningsmaterial	6 245	5 722
Trivselätgärder	6 297	27 451
	2 762 740	2 375 279

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	250	0
Datorkommunikation	9 639	12 085
Porto	510	405
Föreningsgemensamma kostnader	19 758	22 317
Revisionsarvode	2 460	14 250
Ekonomisk förvaltning	136 696	127 260
Bankkostnader	0	700
Fastighetsskatt	239 840	239 840
Konsultarvoden	33 751	12 268
Juridisk konsultation	192 125	108 176
Underhållsplan	12 543	69 080
Medlems-/föreningsavgifter	20 500	17 270
Gåvor	0	2 944
Övriga externa kostnader	20 277	11 584
	688 349	638 179

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	131 250	131 250
Sociala avgifter på arvoden	47 836	41 132
Övriga arvoden	21 000	0
	200 086	172 382

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	331 581 171	335 109 050
Inköp	68 843	86 021
Omklassificeringar	502 545	0
Investeringsmoms	0	-3 613 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	332 152 559	331 581 171
Ingående avskrivningar	-7 699 944	-3 079 280
Årets avskrivningar	-4 644 047	-4 620 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 343 991	-7 699 944
Ingående värde mark	258 349 850	258 349 850
Utgående redovisat värde mark	258 349 850	258 349 850
Utgående redovisat värde	578 158 418	582 231 077
Taxeringsvärden byggnader	248 200 000	248 200 000

Taxeringsvärden mark	184 784 000	184 784 000
	432 984 000	432 984 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	409 000 000	409 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	23 984 000	23 984 000
	432 984 000	432 984 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 513	119 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 513	119 513
Ingående avskrivningar	-31 041	-7 138
Årets avskrivningar	-23 903	-23 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 944	-31 041
Utgående redovisat värde	64 569	88 472

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar	0	902 917
	0	902 917

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	245 740	245 641
Andra kortfristiga fordringar	21 816	40 568
	267 556	286 209

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	146 120	140 357
Ekonomisk förvaltning	36 006	31 729
TV och bredband	32 427	535
Medlemsavgifter	11 483	8 590
Serviceavtal	48 914	21 065
Fordran avs laddintäkt	19 507	
	294 457	202 276

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,53	2025-03-17	19 674 000	19 674 000
SBAB	3,78	2025-04-22	18 624 000	19 224 000
SBAB	2,89	2026-04-16	24 592 500	24 592 500
SBAB	2,99	2027-04-16	33 829 500	33 829 500
			96 720 000	97 320 000
Kortfristig del av lån			-38 298 000	-19 224 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 38 298 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr varav 600 000 kr ingår i det lån som förfaller 2025

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Motkonto moms	-60 975	-92 493
Ingående moms	57 176	119 765
Avräkning Fastum	1 985	2 124
Fastighetsskatt	239 840	239 840
	238 026	269 236

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	99 432	99 432
Sociala avgifter	31 000	31 000
Revisionsarvode	0	18 000
Fastighetsel	15 295	14 089
Fjärrvärme	82 909	88 310
Avfallskostnader	0	6 971
Vatten och avlopp	58 795	45 287
Reparation	4 594	0
Gemensamhetsanläggning	1 351	0
Förutbetalda avgifter och hyror	614 558	918 305
	907 934	1 221 394

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En överenskommelse har nu slutits med Ikano för installation av kylmaskiner i samtliga lokaler, där föreningen bekostar en del av investeringen.

Uppdatering av stadgar för att spegla de förändringar som gjorts i Bostadslagen samt Lagen om Ekonomiska föreningar.

En extraamortering på 300 000 kr har genomförts i början av året.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rose-Marie Ågren
Ordförande

Henry Lundbäck

Viktor Johansson

Jan Jansson

Thomas Mårdh

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjästad**, 769635-8329

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjästad för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Styrelsen ansvarar också för den interna kontroll som bedöms nödvändig för att säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige och innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktas den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen, utan att göra ett uttalande om effektiviteten i dessa kontroller. Revisionen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar, samt en bedömning av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande om årsredovisningen

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 samt av dess finansiella resultat för året i enlighet med årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även granskat styrelsens förslag till disposition av föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust och för föreningens förvaltning enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till resultatdisposition och om förvaltningen, baserat på vår revision. Vi har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Vi har också granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot kan vara ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt agerat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-04-14

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Rävisor AB