

Brf Väverskan 8

Org.nr: 769615-1088

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Väverskan 8, organisationsnummer 769615-1088, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan är registrerad. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-16

Föreningens fastighet Väverskan 8 i Stockholms kommun förvärvades 2008-07-01.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Snörmakarvägen 1-15. Fastigheten byggdes 1942.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Arealen är 4 826 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 180 kvm, varav 2 016 kvm utgör lägenhetsyta och 28 kvm utgör föreningens gemensamma förråd och 136 kvm utgör uthyrningsbar förrådsyta.

Areor för källargångar, trapphus, tvättstugor, miljöstuga, driftutrymmen och lägenhetsförråd har ej räknats med i den totala byggnadsytan.

Lägenhetsfördelning:

48 st 2 rum och kök om 42 kvm. Av dessa är 46 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 parkeringsplatser samt 7 lokaler/förråd för uthyrning.

Gemensamma utrymmen består av trapphus, tvättstugor, miljöstuga för sopsortering, driftutrymmen och lägenhetsförråd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Robert Edlinger
Ledamot	Florian Evaldsson
Ledamot	Leo Cassidy
Ledamot	Rikard Anderberg
Ledamot	Yasmine Launing
Ledamot	Mattias Nygren
Ledamot	Anna Fridell

Revisor

Extern Thomas Borg
 Redovisningsborgen

Styrelsen har genomfört tolv protokollförda möten under 2024.

Till Valberedning valdes Anton Fransson och Maria Folcke för ett ytterligare år.

Förtroendevalda i styrelsen har av föreningen under året tilldelats ett arvode på sammanlagt 50 000 kronor att fördelas mellan styrelseledamöterna.

2024 års styrelsearbete

Året inleddes med att föreningen förhandlade fram en förlängning av det gemensamma bredbandsavtalet som hade beslutats om på föregående års stämma. Styrelsen lyckades sänka föreningens kostnader för bredband med 40%.

Styrelsen anlätade en radonkonsult för åtgärder med att komma till rätta med de förhöjda radonhalterna i ett fåtal lägenheter. Den efterföljande korttids-radonmätningen som utfördes visade godkända radonvärden i samtliga lägenheter men en kompletterande långtidsmätning behöver genomföras under hösten för verifiering att åtgärderna räcker.

Mindre nödvändiga reparationer har utförts, annars har styrelsen varit återhållsam med föreningens pengar då det ekonomiska läget för Sveriges bostadsrättsföreningar är fortsatt utmanande. De breda prisökningarna ledde till att föreningen höjde avgiften till 4300 kr i kvartal 2. Föreningen har avslutat samarbetet med två leverantörer i vår strävan att förenkla och hålla nere kostnader. Nya leverantörer ersätter dessa.

Under året löpte våra bundna lån ut och ligger tillsvidare på rörlig ränta. Årsstämman genomfördes stadgeenligt. På stämman hölls en omröstning för förändring av föreningens stadgar som innebär att vi kommer införa tysttider i föreningen.

På grund av skenande kostnader för fjärrvärme har styrelsen satt igång en utredning om vi har förutsättningar för ett byte till bergvärme. Under 2025 är föreningen förpliktade att utföra OVK och året avslutades med att styrelsen godtog en offert för detta arbete som planeras till kommande höst.

Under 2024 har styrelsen anordnat två städdagar i trädgården, en under våren och en under hösten. Både under höst- och vårstädningen beställdes container i vilken medlemmar kunde slänga grovsopor samt att föreningen bjöd på korvgrillning efteråt.

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	46	1 932

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	84

Totalt antal bostadslägenheter: 48

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
Lokaler	2
Förråd	6

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 2 180

Garage och P-platser

	Antal platser
	4

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Källsortering	Pre Zero
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät / Elhandel	Ellevio AB/ Fortum Markets AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomisk & Teknisk förvaltning	Delagott AB
Gräsklippning	BMJ Fastighetsservice
Snöröjning & sandning	AB ICE Pool
Städning	Delagott AB
Anslutningsnät Fiber	AB Stokab
Revisor	Thomas Borg, Redovisningsborgen
Fastighetsnät TV/internet	Tele2
Bredband	Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätningar och åtgärder

Föreningen har radonvärden strax över gränsvärdet i ett fåtal lägenheter. Under våren gjordes insatser där en radonkonsult anlätades för att komma till rätta med problemet. Föreningen har under hösten 2024 påbörjat radonmätning i 6 st utvalda lägenheter som löper in i 2025.

Lån

Två av våra bundna lån löpte ut sommaren 2024.

Samtliga tre lån ligger tills vidare på 3 månaders löptid fram till att räntorna fallit tillbaka och stabiliserats.

Avgift

Styrelsen beslutade under hösten 2023 om en avgiftshöjning på 500 kronor per månad och lägenhet och som genomfördes i kvartal 2, 2024. Detta innebär att avgiften blev 4300 kronor per månad och lägenhet. För 2025 så behålls avgiften på denna nivå.

Föreningens resultat

Framgår av tabell. Styrelsens uppfattning är att föreningen har en stabil kassa som möjliggör att insatser som är planerade för 2024 kan genomföras utan att föreningen behöver ta ytterligare lån.

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 13 överlåtelse skett.

13 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 55

46 bostadsrätter

55 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 289	2 162	2 173
Årsavgifter, tkr	2 309	2 059	1 904	1 886
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 161	1	- 337	- 92
Soliditet ¹ , %	71	71	70	67
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 195	1 065	986	976
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 458	7 512	7 565	8 898
Skuld /kvm totalyta	6 610	6 657	6 704	7 885
Sparande / kvm	176	243	186	167
Räntekänslighet	6	7.05	7.67	9.12
Energikostnad / kvm	494	456	412	386
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	85	87

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 118 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 107 640	3 696 702	582 008	- 5 791 418	964	36 595 896
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			175 557	-175 557		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-83 606	83 606		0
Balanseras i ny räkning				964	- 964	0
Årets resultat					- 161 048	- 161 048
Belopp vid årets utgång	38 107 640	3 696 702	673 959	- 5 882 405	- 161 048	36 434 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 882 405
Årets resultat	- 161 048
Totalt	- 6 043 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	175 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 83 606
Balanseras i ny räkning	- 6 135 404
Totalt	- 6 043 453

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 560 825	2 289 070
Övriga rörelseintäkter	3	7 752	30 350
Summa Rörelseintäkter		2 568 577	2 319 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 552 273	-1 341 794
Administration och förvaltning	5	-269 591	-300 446
Personalkostnader	6	-65 710	-61 783
Avskrivningar		-431 417	-429 965
Summa Rörelsekostnader		-2 318 991	-2 133 988
RÖRELSERESULTAT		249 586	185 432
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 312	9 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 946	-194 219
Summa Finansiella poster		-410 634	-184 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 048	964
RESULTAT FÖRE SKATT		-161 048	964
ÅRETS RESULTAT		-161 048	964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	48 738 821	49 170 238
Summa materiella anläggningstillgångar		48 738 821	49 170 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 738 821	49 170 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	40
Övriga fordringar		84 680	78 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 606	111 914
Summa kortfristiga fordringar		187 286	190 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 687 999	2 472 356
Summa kassa och bank		2 687 999	2 472 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 875 285	2 663 053
SUMMA TILLGÅNGAR		51 614 106	51 833 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		673 959	582 008
Kapitaltillskott		41 804 342	41 804 342
Summa bundet eget kapital		42 478 301	42 386 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 882 405	-5 791 418
Årets resultat		-161 048	964
Summa fritt eget kapital		-6 043 453	-5 790 454
SUMMA EGET KAPITAL		36 434 848	36 595 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		1 000	1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 408 950	14 526 950
Leverantörsskulder		113 229	183 206
Skatteskulder		142 050	140 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514 029	385 707
Summa kortfristiga skulder		15 178 258	15 236 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 614 106	51 833 291

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	249 586	185 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 417	429 965
Summa	681 003	615 397
Erhållen ränta	27 312	9 751
Erlagd ränta	-437 946	-194 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 369	430 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	3 411	-76 194
Minskning av rörelseskulder	-58 137	-26 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 643	328 532
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-118 000	-103 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 000	-103 000
Årets kassaflöde	97 643	225 532
Likvida medel vid årets början	2 472 356	2 232 249
Likvida medel vid årets slut	2 687 999	2 472 356

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar:

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	120 år
Källarum	100 år
Radonsug	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 308 900	2 058 500
Hysesintäkter bostäder	143 354	134 384
Hysesintäkter lokaler	87 451	69 786
Hysesintäkter förråd	0	5 760
Hysesintäkter garage och p-platser	21 120	20 640
Totalt nettoomsättning	2 560 825	2 289 070

Ingår i föreningens årsavgifter:

- 1000 mb/s bredband via Bahnhof och nätavgifter för fiber
- Kabel-TV, public service-utbudet
- Vatten via Stockholm Vatten
- Fastighetsel och elnätsavgifter (ej lägenhets el)
- Sophämtning från gemensamt sophus
- Värme och varmvatten genom Stockholm Exergi
- Snöröjning av fastighetens entréer och grusade gångbanor
- Gräsklippning av fastighetens grönytor
- Teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten (ej lägenheter) genom extern förvaltare
- Försäkring av fastigheten (ej individuella lägenheter, där krävs hemförsäkring)
- Revision av bostadsföreningens räkenskaper

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	7 752	11 493
Erhållna bidrag	0	16 178
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 680
Totalt övriga rörelseintäkter	7 752	30 350

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	127 481	115 323
Uppvärmning	742 279	589 275
Vatten och avlopp	208 165	175 635
Sophämtning	92 764	74 443
Fastighetskötsel	49 264	49 545
Fastighetsstäd	50 690	47 598
Trädgårdsskötsel	23 188	33 126
Snöröjning/sandning	16 983	24 369
TV	12 871	7 264
Fastighetsförsäkring	34 599	32 246
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 620	77 652
Reparationer	51 711	31 712
Underhåll	62 658	83 606
Totalt operativ drift och underhåll	1 552 273	1 341 794

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	71 917	67 527
Arvode teknisk förvaltning	50 934	47 826
Revisionsarvode	17 363	16 581
Tele- och datakommunikation	108 407	148 004
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 544	1 392
Bankkostnader	3 560	4 661
Övriga administrativa kostnader	684	548
Övriga kostnader	7 182	13 907
Totalt administration och förvaltning	269 591	300 446

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga arvoden och löner	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	11 783
Totalt personalkostnader	65 710	61 783

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränta från bank och avräkningskonto	27 310	9 741
Övriga ränteintäkter	2	10
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 312	9 751

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	39 713 616	39 713 616
Anskaffningsvärde mark	15 611 414	15 611 414
Utgående anskaffningsvärden	55 325 030	55 325 030
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 154 792	- 5 724 827
Årets avskrivningar	- 431 417	- 429 965
Utgående avskrivningar	-6 586 209	-6 154 792
Utgående redovisat värde	48 738 821	49 170 238
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 519 000	32 519 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	58 519 000	58 519 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 594471	2025-03-03	3,550 %	3 768 850	3 813 550
Handelsbanken 716026	2025-03-03	3,600 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 742258	2025-04-01	3,400 %	5 640 100	5 713 400
Summa skulder till kreditinstitut			14 408 950	14 526 950
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 408 950	-14 526 950
			0	0

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000
Summa:	19 300 000	19 300 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Robert Edlinger
Ordförande

Florian Evaldsson
Ledamot

Leo Cassidy
Ledamot

Rikard Anderberg
Ledamot

Yasmine Launing
Ledamot

Mattias Nygren
Ledamot

Anna Fridell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Redovisningsborgen AB
Thomas Borg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 01:18

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 13.03.2025 09:05

DOCUMENT ID:

SylonWfxnkx

ENVELOPE ID:

HJj2Wze2yx-SylonWfxnkx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Väverskan 8.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LEO CASSIDY leo.ja.cassidy@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 09:16 13.03.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/12) IP: 83.187.164.9
YASMINE MOSLIH LAUNING yasmine.moslih.launing@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 09:39 13.03.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/28) IP: 85.246.159.141
Rikard Alfred Anderberg rikard.anderberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 11:26 13.03.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/21) IP: 94.254.46.17
MATTIAS NYGREN mattias.nygren@hotmail.se	Signed Authenticated	13.03.2025 12:14 13.03.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/26) IP: 83.186.84.175
ROBERT EDLINGER robert.f.edlinger@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 06:56 14.03.2025 06:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/21) IP: 194.71.254.10
ANNA FRIDELL anna_fridell@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 13:49 16.03.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/25) IP: 94.254.46.43
Hans Florian Evaldsson florevald@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 11:54 17.03.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/13) IP: 217.115.53.250
THOMAS BORG thomas@redovisningsborgen.se	Signed Authenticated	18.03.2025 01:18 18.03.2025 01:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 81.227.174.250

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

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