



Årsredovisning 2025



BRF Väva i Hammarby Sjöstad

Org nr 769635-8329

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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.

Årsredovisning
för
Brf Väva i Hammarby Sjästad
769635-8329

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Väva i Hammarby Sjästad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 6 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 6 maj 2026

Rose-Marie Ågren

Styrelsen för Brf Väva i Hammarby Sjöstad, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018. Den senaste uppdateringen registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2025.

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	2026-05-31
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
Boappa	Our Living AB

Föreningens medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Sjöstadsföreningen.

Garantitid

IKANOs garantitid löper i fem år till 30 april 2027. Tvåårsbesiktning genomfördes i mars 2024.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2025 haft följande sammansättning:

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

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 januari togs första beslut om föreningens uppdaterade stadgar, som sedan beslutades en andra gång.

Valberedning

Sammanställande	Max Book
-----------------	----------

Revisorer

Ordinarie	Revisor, Råvisor AB
Suppleant	Revisor, Råvisor AB

Arvoden

På ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med 147 000 kr exkl sociala avgifter. Beloppet motsvarar 2,5 prisbasbelopp (58 800 kr 2025). Stämman beslutade om arvode till Valberedningen om 2 000 kr varav 1 000 kr retroaktivt för 2024. 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.

Medlemsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reklamationsärende gentemot Ikano

Föreningen har med juriststöd under 2024 och 2025 drivit ett reklamationsärende gentemot Ikano angående höga inomhustemperaturer i lokalerna sommartid. Som resultat av detta har Ikano försett lokalernas fönsterpartier med solskyddsfilm under 2024. Efter uppföljning under sensommaren 2024 visade det sig inte åtgärderna vara tillräckliga. Därmed avslutades inte ärendet under år 2024. Sedermera slöts en överenskommelse med Ikano under våren 2025 för installation av kylmaskiner i samtliga lokaler, där föreningen bekostar en del av investeringen och Ikano en del. Installationen av kylmaskiner är nu genomförd och fungerar utmärkt.

Sprickor i garagegolv

Ikano har genomfört sprickinjektering av garagegolv. Kommer att följas upp vid femårs-besiktningen.

Översvämning i lägenhet

I mitten av december somnade en boende i duschen, vilket ledde till att golvbrunnen täpptes igen och orsakade en översvämning. Tre lägenheter drabbades av vattenskador härav. Skadade parkettgolv har därför rivits ut och delar av gipsväggar tagits bort. Föreningens självriskkostnader kommer att regleras genom regress mot den boendes hemförsäkring. Återställningsarbetet pågår under första kvartalet 2026.

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.

Garage

Under året har Vävas 47 bilplatser i garaget varit fullbelagda. Elbilsladdarna används mer och mer och av garages totalt 78 platser var vid årsskiftet 29 platser aktiverade för laddning.

Ytor i garaget har optimerats så att ytterligare fem MC/mopedplatser 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 fyra år och fortsätter att utveckla och förbättra rutiner och arbetssätt för produktivt styrelsearbete och förvaltning av föreningen, fastigheten och gemensamhetsanläggningarna.

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

Genomfört underhåll, service samt investeringar under 2025

Årlig service och kontroll av laddsystem.

Föreningen har investerat i installation av kylmaskiner för samtliga lokalhyresgäster.

Planerade kommande tre år

2026	Årlig service och kontroll av laddsystem
2026	Inoljning av bänkar, spaljéer och skärmar (GA 7, GA4 och GA8)
2026	Dammbindning golv (förråd, källare, barnvagnsrum, elrum, cykelrum, miljörum, fläktrum och garage)
2026	Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
2027	Årlig service och kontroll av laddsystem
2027	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2027	Spolning av avloppsstammar
2028	Årlig service och kontroll av laddsystem
2028	Inoljning av bänkar, spaljéer och skärmar (GA 7, GA4 och GA8)

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan på 50 år 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

Avsättning till fond för yttre underhåll har under de senaste tre åren varit

2022	865 968 kr
2023	865 968 kr
2024	1 425 000 kr

Extraförråd

Föreningen har sedan tidigare 18 extraförråd som kan hyras av medlemmar. Alla förråd är uthyrda och vi har en kö. Under året har ytterligare ett extraförråd tillskapats. Extraförråden möter ett behov hos våra medlemmar och ger föreningen en tillkommande intäkt om ca 50 000 kr per år utöver den ekonomiska planen.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2025 haft en fortsatt stabil ekonomi med sjunkande räntekostnader. I november 2025 togs beslut om att inte höja årsavgiften för 2026. Vi är då i fas med 2% årliga höjningar i linje med den ekonomiska planen. Våra minskade räntekostnader och nya regler för beräkning av momsgrund har skapat ett positivt tillskott. Under året har föreningen amorterat totalt 1 570 000 kr, varav 900 000 kr på fastighetslånet samt 670 000 kr på det tillfälliga lånet för installation av kylmaskiner i lokalerna. Styrelsen beslutade redan 2022 att hålla en högre amorteringstakt än den ekonomiska planen och göra ytterligare amortering när överskott uppstår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En extraamortering på 300.000 kr har genomförts i början av året.

Ekonomisk Jämförelse (tkr)	Budget 2026	2025	2024	2023	2022 (maj-juni)
Årets resultat exklusive avskrivningar & amorteringar	1129	1602	717	757	966
Amortering enligt ekonomiska planen	419	399	380	362	230
Amortering utfall	900	900	600	600	450
Årsavgifter enligt ekonomiska planen	4485	4397	4311	4226	2762
Årsavgifter utfall	4484	4483	4396	4226	2762
Räntor enligt ekonomiska planen	2761	2773	2783	2794	1869
Räntor utfall	2836	3104	3456	3320	1657

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	189	190
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13	19
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-17</u>	<u>-19</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	185	189

Under året har 12 (39) bostadsrätt överlåtits.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt	2025	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	7 939	7 613	7 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 186	-3 928	-3 898
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 457	714	757
Soliditet, %	82,9	83,0	82,9
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	685	671	645
Skuldsättning/kvm, kr	13 742	13 871	13 957
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	14 631	14 769	14 860
Sparande/kvm, kr	230	106	109
Räntekänslighet, %	21,4	22,0	23,0
Energikostnad/kvm, kr	188	175	160
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	52,6	56,2	57,8

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	1 733 013	-7 737 968	-3 928 335	481 661 710
Disposition av föregående års resultat:		1 139 428	-5 067 763	3 928 335	0
Årets resultat				-3 185 775	-3 185 775
Belopp vid årets utgång	491 595 000	2 872 441	-12 805 731	-3 185 775	478 475 935

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 805 730
årets förlust	-3 185 775
	-15 991 505

behandlas så att

ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-56 139
reservering fond för yttre underhåll	1 425 000
i ny räkning överföres	-17 360 366
	-15 991 505

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 938 637	7 612 900
Övriga rörelseintäkter	3	608 074	201 352
Summa rörelseintäkter		8 546 711	7 814 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 052 704	-2 762 740
Övriga externa kostnader	5	-618 705	-688 349
Styrelsearvoden och ersättningar	6	-185 745	-200 086
Avskrivningar		-4 642 823	-4 642 823
Summa rörelsekostnader		-8 499 977	-8 293 998
Avskrivningar övrigt		-144 617	-25 127
Summa avskrivningar		-144 617	-25 127
Rörelseresultat		-97 883	-504 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 719	37 221
Räntekostnader på fastighetslån		-3 107 194	-3 455 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417	-5 003
Summa finansiella poster		-3 087 892	-3 423 462
Resultat efter finansiella poster		-3 185 775	-3 928 335
Årets resultat		-3 185 775	-3 928 335

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	573 510 930	578 158 418
Inventarier, verktyg och installationer	8	504 861	64 569
Pågående arbeten	9	12 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		574 028 666	578 222 987
Summa anläggningstillgångar		574 028 666	578 222 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 540	0
Övriga fordringar	10	10 008	267 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	324 922	294 457
Avräkningskonto förvaltare		1 636 740	815 963
Summa kortfristiga fordringar		2 005 210	1 377 976
Kassa och bank		1 179 086	881 620
Summa omsättningstillgångar		3 184 296	2 259 596
SUMMA TILLGÅNGAR		577 212 962	580 482 583

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

491 595 000

491 595 000

Fond för yttre underhåll

2 872 441

1 733 013

Summa bundet eget kapital

494 467 441

493 328 013

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 805 730

-7 737 967

Årets resultat

-3 185 775

-3 928 335

Summa fritt eget kapital

-15 991 505

-11 666 302

Summa eget kapital

478 475 936

481 661 711

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

52 153 500

58 422 000

Summa långfristiga skulder

52 153 500

58 422 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

43 666 500

38 298 000

Förskott från kunder

507 206

500 354

Leverantörsskulder

260 375

214 718

Skatteskulder

505 610

239 840

Övriga skulder

13

38 471

238 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 605 364

907 934

Summa kortfristiga skulder

46 583 526

40 398 872

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

577 212 962

580 482 583

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 185 775

-3 928 335

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 774 565

4 667 950

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 588 790

739 615

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

0

33 301

Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto

227 083

-73 528

Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån

782 613

-673 748

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 598 486

25 640

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-580 244

-68 843

Erhållet bidrag

0

400 373

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-580 244

331 530

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-900 000

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-900 000

-600 000

Årets kassaflöde

1 118 242

-242 830

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 697 583

1 940 413

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 815 825

1 697 583

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, utträngs 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 483 687	4 395 680
Hysesintäkter, lokaler	1 632 183	1 599 426
Hysesintäkter, garage	1 197 150	1 132 000
Fastighetsskatt	130 498	125 386
Hysesintäkter, bredband	178 560	178 556
Avgift andrahandsupplåtelse	31 638	34 903
Övriga intäkter och ersättningar	2 294	5 781
Hysesintäkter, övriga objekt	103 520	57 060
Laddstolpar el-bilar	76 291	84 108
Övriga fakturerade kostnader	102 816	0
	7 938 637	7 612 900

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	43 108	201 002
Ersättningar från Ikano	267 500	0
Återbetalning moms	297 466	0
	608 074	201 002

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	432 381	391 069
Trädgårdsskötsel	9 939	2 433
Garagestädning	0	9 005
Hyra av entrémattor	24 740	0
Snöröjning/sandning	150 552	67 634
Serviceavtal	28 270	55 020
Hisskostnader	52 196	58 475
Besiktningsskostnader	0	6 569
Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening GA1	130 066	135 290
Garageinfart GA2	10 825	0
Sharedspacegata GA4	0	3 520
Sharedspacegata GA8	204	4 432
Garage och laddsystem GA6	215 453	75 798
Miljörum, gård och cykelrum GA7	52 429	94 060
Reparationer	142 058	62 608
Underhåll	56 140	285 572
El	223 342	191 170
Värme	669 389	670 106
Vatten och avlopp	418 964	358 422
Försäkringskostnader	146 120	140 357
Bredband	129 709	130 012
Material att vidarefakturera	102 816	0
Bevakningskostnader		8 646
Förbrukningsinventarier	26 191	0
Förbrukningsmaterial	4 399	6 245
Trivselåtgärder	26 520	6 297
	3 052 703	2 762 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysningar	250	250
Datorkommunikation	11 965	9 639
Porto	0	510
Föreningsgemensamma kostnader	24 492	19 758
Revisionsarvode	18 914	2 460
Ekonomisk förvaltning	180 105	136 696
Fastighetsskatt	265 770	239 840
Konsultarvoden	3 594	33 751
Juridisk konsultation	70 576	192 125
Underhållsplan	3 859	12 543
Medlems-/föreningsavgifter	26 287	20 500
Gåvor	170	0
Övriga externa kostnader	12 663	20 277
Rest/föreningsavgifter	60	0
	618 705	688 349

Not 6 Styrelsearvoden och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	147 000	131 250
Sociala avgifter på arvoden	36 745	47 836
Övriga arvoden	0	21 000
Arvode valberedning	2 000	0
	185 745	200 086

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	332 152 559	331 581 171
Inköp	0	68 843
Omklassificeringar	0	502 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	332 152 559	332 152 559
Ingående avskrivningar	-12 343 991	-7 699 944
Årets avskrivningar	-4 647 488	-4 644 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 991 479	-12 343 991
Ingående värde mark	258 349 850	258 349 850
Utgående redovisat värde mark	258 349 850	258 349 850
Utgående redovisat värde	573 510 930	578 158 418
Taxeringsvärden byggnader	249 200 000	248 200 000
Taxeringsvärden mark	149 377 000	184 784 000
	398 577 000	432 984 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	372 000 000	409 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	26 577 000	23 984 000
	398 577 000	432 984 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 513	119 513
Inköp	580 244	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 757	119 513
Ingående avskrivningar	-54 944	-31 041
Årets avskrivningar	-139 952	-23 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 896	-54 944
Utgående redovisat värde	504 861	64 569

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Förråd	12 875	0
	12 875	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 008	245 740
Andra kortfristiga fordringar	0	21 816
	10 008	267 556

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	150 510	146 120
Ekonomisk förvaltning	35 174	36 006
TV och bredband	32 853	32 427
Medlemsavgifter	7 730	11 483
Serviceavtal	69 426	48 914
Fordran avs laddintäkt	0	19 507
Upplupna ränteintäkter	15 207	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	14 022	0
	324 922	294 457

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB lånenr. 925-48426440	2,66	2026-04-22	18 474 000	18 624 000
SBAB lånenr. 925-48426459	3,35	2029-03-15	18 924 000	19 674 000
SBAB lånenr. 925-48426467	2,89	2026-04-16	24 592 500	24 592 500
SBAB lånenr. 925-48426475	2,99	2027-04-16	33 829 500	33 829 500
			95 820 000	96 720 000
Kortfristig del av lån			-43 666 500	-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: 43 066 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 900 000 kr varav 600 000 kr ingår i det lån som förfaller 2029-03-15.

Extraamortering kommer att göras från det lån som är rörligt och har ränteändringsdag 2026-04-22.

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Motkonto moms	-114 595	-60 975
Ingående moms	151 151	57 176
Avräkning Fastum	1 915	1 985
Fastighetsskatt	0	239 840
	38 471	238 026

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	140 459	0
Styrelsearvoden	104 182	99 432
Sociala avgifter	32 180	31 000
Fastighetsel	18 227	15 295
Fjärrvärme	81 812	82 909
Vatten och avlopp	63 752	58 795
Reparation	0	4 594
Gemensamhetsanläggning	79 142	1 351
Förutbetalda avgifter och hyror	1 085 609	614 558
	1 605 363	907 934

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Årsredovisningen har beslutats den 16 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rose-Marie Ågren
Ordförande

Henry Lundbäck

Sara Smeds

Jan Jansson

Thomas Mårdh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Lind Bertéusen
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Väva_i_Hammarby_Sjöstad.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-17 10:27:52

Dokumentet är undertecknat av:

	Jan Jansson Miksovsky (19930808XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 10:27:09
	Runar Erik Henry Lundbäck (19601230XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 20:17:04
	ROSE-MARIE ÅGREN (19581006XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 21:44:46
	SARA SMEDS (19800218XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 18:57:03
	JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-04-17 10:27:52
	Thomas Fredrik Mårdh (19720516XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-16 21:49:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Väva_i_Hammarby_Sjöstad.pdf (378963 byte)

F8028B9A7D938F84CA5DAF7A8ADA308D218A50112BA55C906738B7696787D06659E84EE0F6F10A44C8D1
ECB627D179DC066254A8F0D87DF91DEBF66B893C3B20

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad,
769635-8329

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som 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. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-17 15:44:26

Dokumentet är undertecknat av:



JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2026-04-17 15:44:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (4537 byte)

1A62AA90A82176F2FF855B11ACC7510CB5D1972CC73A749CAE5B23E04ACBBC4DCDDF8F2EDC8B1C9DFE1E
6ECA1E23B21A802479C407F98A1DD5CE22395F9F533C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support