



Årsredovisning 2025

Brf Väwaren Två



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Väwaren Två med säte i Enköping org.nr. 716401-2853 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 7:3	1983-01-01	1983
Centrum 7:8	1983-01-01	1983

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	0
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 204
2	lokaler (hyresrätt)	80
30	garageplatser	360
1	p-platser	0
Totalt 94 objekt		4 644

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 43 st 2 rok, 3 st 3 rok, 8 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Centrum GA:4	G:A		0 / 0	Undercentral omfattande ledningar för värme och kallvatten, Samt värmeväxlare för varmvatten och avhärdningsanläggning med cirkulationspump och ledning
Enköping Centrum GA:6	G:A		0 / 0	Ledningar för värme och varmvatten från undercentralen till undermätare
Enköping Centrum GA:5	G:A		0 / 0	Ledningar för värme, Varmvatten och kallvatten från undercentralen till undermätare

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Johan Brunsberg	Ordförande
Lars-Göran Eklund	Ledamot
Stefan Eliasson	Ledamot
Joacim Forsström Skeppar	Ledamot
Petter Sand	Ledamot
Sonja Hellblom	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Johan Brunsberg, Lars-Göran Eklund och Petter Sand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Brunsberg, Lars-Göran Eklund, och Joacim Forsström Skeppar.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 467 827 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 628 807 kr.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 382 083 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 258 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 145 720 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll och investeringar under 2024

Föreningen hade för avsikt att göra en stamreovering och begärde in offerter på det arbetet, men har i dagsläget beslutat att skjuta det på framtiden.

I samband med vattenläckage i vissa bostadsrätter så har Ena Bygg & Sanering gjort stambyte i anslutning till reparationerna. Det arbetet är nu klart och har aktiverats för avskrivning.

Sista etappen av övergång till IMD för hushållselen är helt klar 2024 och har aktiverats för avskrivning.

Tidigare installerade laddstationer har under året uppdaterats och kommer aktiveras för avskrivning 2025 då allt pågående arbete beräknas vara klart.

Underhåll och investeringar under 2025

Förutom de vanliga underhållet (Service av hissar, lagat hål i betongen utanför entréer, jordbyte i rabatter) har garagegolvet städats och bundits mot damm. Sanering av fågelspillning har gjorts på Kungsgatan 37. Garagetaket har tätats mot inkommande regnvatten. Grinden på Kungsgatan 37 har målats. Diverse vattenläckor har åtgärdats. OVK har genomförts.

Föreningen har fiber och har ingått nytt TV avtal med Telia.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Vi planerar att byta ut fjärrvärmecentralen hos Brf Väwaren tillsammans med Väwaren, Brogripen och oss.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	104	-45	89	126
Skuldsättning, kr/kvm	2 867	2 896	3 102	2 585	2 579
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 167	3 200	3 161	3 124	3 117
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	266	298	221	189	205
Årsavgifter, kr/kvm	919	818	693	609	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	88	89	83
Totala intäkter, kr/kvm	896	804	769	669	687
Nettoomsättning, tkr	4 162	3 735	3 242	2 854	2 748
Resultat efter finansiella poster, tkr	468	-111	-735	-443	-150
Soliditet, %	34	32	33	36	37

Nyckeltal:

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 273 068	0	0	1 273 068
Underhållsfond, kr	2 072 579	0	309 504	2 382 083
S:a bundet eget kapital, kr	3 345 647	0	309 504	3 655 151
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 581 012	-110 528	-309 504	3 160 980
Årets resultat, kr	-110 528	110 528	467 827	467 827
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 470 484	0	158 323	3 628 807
S:a eget kapital, kr	6 816 131	0	467 827	7 283 958

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 252 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 776 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 258 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 145 720 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 470 484
Årets resultat, kr	467 827
Reservation till underhållsfond, kr	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 496
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 628 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 628 807
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 161 950	3 735 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30
Summa Rörelseintäkter		4 161 950	3 735 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 584 285	-2 754 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 846	-29 330
Personalkostnader	Not 6	-155 507	-149 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 756	-539 196
Övriga rörelsekostnader		-23 440	0
Summa Rörelsekostnader		-3 333 834	-3 473 116
Rörelseresultat		828 116	262 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	373	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-360 662	-373 001
Summa Finansiella poster		-360 289	-372 860
Resultat efter finansiella poster		467 827	-110 528
Resultat före skatt		467 827	-110 528
Årets resultat		467 827	-110 528

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	19 567 755	20 066 367
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	328 388	318 454
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	35 400
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 896 143	20 420 221
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 500	3 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa Anläggningstillgångar		19 899 643	20 423 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	995
Aktuell skattefordran		17 700	50 772
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 477 229	603 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	82 793	79 000
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 579 192	734 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	54 158	3 436
<i>Summa Kassa och bank</i>		54 158	3 436
Summa Omsättningstillgångar		1 633 350	737 980
Summa Tillgångar		21 532 993	21 161 701

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 273 068	1 273 068
Fond för yttre underhåll	2 382 083	2 072 579
Summa Bundet eget kapital	3 655 151	3 345 647
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 160 980	3 581 012
Årets resultat	467 827	-110 528
Summa Fritt eget kapital	3 628 807	3 470 484
Summa Eget kapital	7 283 958	6 816 131

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	00
Summa Långfristiga skulder		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 312 59613 450 808
Leverantörsskulder		246 093268 538
Skatteskulder		5 57211 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	60 76552 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	624 009562 067
Summa Kortfristiga skulder		14 249 03514 345 570
Summa Skulder		14 249 03514 345 570
Summa Eget kapital och skulder		21 532 99321 161 701

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	828 116	262 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	534 756	539 196
Utrangering+korrigerig av anläggningsregister	24 722	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	559 478	539 196
Erhållen ränta	373	141
Erlagd ränta	-357 164	-357 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 030 803	444 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 758	-70 288
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 179	80 046
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	66 937	9 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 097 740	454 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 400	-252 988
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 400	-252 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-138 212	163 288
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 212	163 288
Årets kassaflöde	924 128	364 348
Likvida medel vid årets början	606 897	242 549
Likvida medel vid årets slut	1 531 025	606 897



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 593 597 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 618 552	3 350 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	245 729	89 654
	Hyror lokaler	108 276	115 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 800	174 800
	Hyror förbrukningsbaserad	9 498	0
	Hyror övrigt	7 100	6 000
	Övriga primära intäkter	-5	10 044
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 162 950	3 746 418
	Hysesbortfall	-1 000	-11 000
	<i>Summa</i>	-1 000	-11 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 161 950	3 735 418

I årsavgiften ingår värme, vatten, och kabel-TV. Gällande hushållselen har föreningen individuellt mätbar debitering (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	30
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	30

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-459 281	-401 039
	Snö och halk-bekämpning	-7 338	-49 450
	Reparationer	-399 082	-545 706
	Planerat underhåll	-145 720	-54 776
	El	-360 013	-318 206
	Uppvärmning	-622 626	-770 011
	Vatten	-254 459	-295 499
	Sophämtning	-78 027	-71 329
	Fastighetsförsäkring	-112 218	-108 941
	Kabel-TV och bredband	-29 546	-27 278
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-115 286	-112 470
	Övriga driftkostnader	-690	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 584 285	-2 754 704

Kostnaderna för värme och vatten belastades föregående år med eftersläpande fakturor från 2023, varför de är högre än innevarande år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 538	0
	Administrationskostnader	-3 529	-4 483
	Extern revision	-17 212	-13 000
	Föreningsverksamhet	-3 570	-5 760
	Övriga förvaltningskostnader	-8 998	-6 086
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-35 846	-29 330

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 510	-92 800
	Arvode Vicevärd	-49 000	-35 000
	Sociala avgifter	-20 997	-22 087
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 507	-149 887

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-498 612	-498 612
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 144	-40 584
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-534 756	-539 196
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	360	133
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13	8
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	373	141
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-360 662	-366 152
	Övriga räntekostnader	0	-6 849
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-360 662	-373 001

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 588 451	31 157 045
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 275 000	1 275 000
	Årets investeringar	0	431 406
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 863 451	32 863 451
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 797 084	-12 298 472
	Årets avskrivningar	-498 612	-498 612
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 295 696	-12 797 084
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 567 755	20 066 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 400 000	40 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 204 000	1 460 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	153 000	170 000
	<i>Summa</i>	59 157 000	58 630 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 594 000	27 594 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 594 000	27 594 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	874 842	657 254
	Årets investeringar	88 500	217 588
	*Utrangering	-132 900	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	830 442	874 842
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-556 388	-515 804
	Årets avskrivningar	-36 144	-40 584
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	90 478	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-502 054	-556 388
	<i>Utgående redovisat värde</i>	328 388	318 454

De laddstolpar som föreningen installerade 2019 går inte att använda längre varför man har uppdaterat dessa genom ny installation. De tidigare laddstolparna har utrangerats i årets bokslut. *I posten ingår utrangering för 115 200 kr samt återbetalning av moms för 17 700 kr.

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	35 400	431 406
	Årets investeringar	53 100	0
	Omklassificering till inventarier	-88 500	-396 006
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	35 400
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 500	3 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 476 867	603 461
	Övriga fordringar	362	317
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 477 229	603 778
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	38 337	35 545
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 457	43 455
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 793	79 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 6	54 158	3 436
	<i>Summa Kassa och bank</i>	54 158	3 436

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,04%	2026-02-19	500 000	0
Stadshypotek	2,74%	2026-03-30	3 400 260	0
Stadshypotek	2,90%	2026-01-30	3 368 750	0
Stadshypotek	2,89%	2026-02-05	295 500	3 000
Stadshypotek	2,89%	2026-01-16	3 192 386	0
Stadshypotek	2,89%	2026-01-02	500 000	0
Stadshypotek	2,89%	2026-01-02	2 055 700	135 212
			13 312 596	138 212

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 312 596
Kortfristig del	13 312 596
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	138 212
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	552 848
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,86%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-4 845
Källskatt	1 407	0
Inre fond	51 880	52 902
Övriga kortfristiga skulder	7 478	4 500
<i>Summa Övriga skulder</i>	60 765	52 557

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	341 541	347 778
Upplupna räntekostnader	56 377	52 879
Övriga upplupna kostnader	226 091	161 410
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	624 009	562 067

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-06-01.

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

Enköping, datum enligt digital signering

Johan Brunsberg
Lars-Göran Eklund
Stefan Eliasson
Joacim Forsström Skeppar
Petter Sand

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vävaren Två, org.nr. 716401-2853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävaren Två för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävaren Två för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vävaren Två signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579755952**

Johan Brunsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 20:33:06



Lars-Göran Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 17:16:23



Petter Sand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 00:11:01



Stefan Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 17:50:31



Joacim Forsström Skeppar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 09:31:49



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 13:01:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vävaren Två signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579796175**

Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 13:00:52



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.