BRF Vävaren
Org nr 716401-2341

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kerstin Broms	Ordförande	2026
Agne Johansson	Ledamot	2027
Terése Wilestam	Ledamot	2026
Ann-Charlotte Östman	Ledamot	2027
Högman Peter	Suppleant	2026
Eriksson Magnus	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-10-14.

Föreningens styrelse har sitt säte i Enköping, Enköping kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Richard Svedhamre samt Eric Göthberg som revisorsuppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Maria Lundqvist och Marco Soupää.

Föreningsstämman reserverade 75 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen hari dagslägen ingen underhållsplan men en 50 årig iunderhållsplan är beställd och skall vara upprättad och klar nästa räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06.Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-12.
Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CENTRUM 7:5	1978	Enköping
CENTRUM 7:6	1978	Enköping
CENTRUM 7:7	1978	Enköping

Föreningen består av 2 st flerbostadshus och och innehar 28 bostadsrätter om totalt 2 780 kvm.Byggnadens totala yta är 3 150 kvm.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen, i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styreelsen.
Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen hartecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fr.o.m. 2025-01-01 har föreningen bytt ekonomisk och administrativ förvaltare , den nya förvaltaren föreningen har ett avtal med är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande :

- Installation av ny tvättmaskin i tvättstugan
- Rensning av hängrännor i båda husen
- Spolning av samtliga köksavlopp
- OVK
- Energideklaration
- Byte av tätningslister i entrédörrarna, garageport och dörr i anslutning till garageport.

Flerårsöversikt

		2025	24-12-31	23-12-31	22-12-31
Nettoomsättning		1 757 882	1 506 533	1 410 839	1 350 810
Resultat efter finansiella poster	kr	-154 695	-31 287	-73 245	-307 294
Soliditet	%	71	77	77	75
Likviditet	%	135	56	56	56
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	442	435	0	0
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	442	435	0	
Skuldsättning per kvm	kr	381	392	403	424
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	381	346	356	375
Energikostnad per kvm	kr	278	154	225	183
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,9	0,9	0,0	0,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,9	0,9	0,0	0,0
Sparande per kvm	kr	58	79	27	84
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	69,75	79,80	82,80	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.Årets förslust beror på ökade underhålls och driftkostnader.
Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan men har beställt en 50 årig underhållsplan som förväntas bli klar 2026.
Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.
Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	1 213 950	0	992 223	2 656 575	-31 287
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-31 287	31 287
Årets resultat					-154 695
Belopp vid årets utgång	1 213 950	0	992 223	2 625 288	-154 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 625 288
Årets resultat	-154 695
	2 470 593

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	89 133
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-160 778
I ny räkning balanseras	2 542 238
	2 470 593

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-154 695
Dispositioner	71 645
Årets resultat efter dispositioner	-83 050

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	920 578

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 617 544	1 515 095
Summa rörelseintäkter		**1 617 544**	**1 515 095**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 055 765	-1 060 124
Periodiskt underhåll	5	-160 778	0
Övriga externa kostnader	6	-184 669	-144 840
Arvoden och personalkostnader	7	-183 549	-155 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 672	-153 696
Summa rörelsekostnader		**-1 739 433**	**-1 514 594**
Rörelseresultat		***-121 889***	***501***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 698	3 959
Räntekostnader		-35 504	-35 747
Summa finansiella poster		**-32 806**	**-31 788**
Resultat efter finansiella poster		***-154 695***	***-31 287***
Årets resultat		***-154 695***	***-31 287***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-154 695	-31 287
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	160 778	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-89 133	-115 740
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-83 050**	**-147 027**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 393 428	5 548 100
Summa materiella anläggningstillgångar		*5 393 428*	*5 548 100*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 200	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 200*	*3 200*
Summa anläggningstillgångar		**5 396 628**	**5 551 300**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		236 778	114 558
Övriga fordringar	10	317 264	115 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 297	0
Klientmedel i SHB		629 281	107 562
Summa kortfristiga fordringar		*1 202 620*	*337 547*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		3 223	594 337
Summa kassa och bank		*3 223*	*594 337*
Summa omsättningstillgångar		**1 205 843**	**931 884**
Summa tillgångar		**6 602 471**	**6 483 184**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 213 950	2 206 173
Fond för yttre underhåll		992 223	0
Summa bundet eget kapital		*2 206 173*	*2 206 173*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 625 288	2 656 575
Årets resultat		-154 695	-31 287
Summa fritt eget kapital		*2 470 593*	*2 625 288*
Summa eget kapital		**4 676 766**	**4 831 461**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 060 034	1 090 034
Leverantörsskulder		244 115	198 757
Skatteskulder		3 251	9 360
Övriga skulder	13	302 890	221 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 415	131 985
Summa kortfristiga skulder		**1 925 705**	**1 651 723**
Summa eget kapital och skulder		**6 602 471**	**6 483 184**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-258 113	501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	154 672	153 696
Erhållen ränta	2 698	3 959
Erlagd ränta	-35 505	-38 640
	-136 248	**119 516**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	43 073	64 699
Ökning/minskning leverantörsskulder	-52 470	220 478
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	192 395	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**46 750**	**404 693**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-30 000**	**-30 000**
Årets kassaflöde	**-69 396**	**374 693**
Likvida medel vid årets början	**701 900**	**327 206**
Likvida medel vid årets slut	**632 504**	**701 900**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnad	1,5%

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har under året beslutat att justera årsavgifterna med 8 % från och med nästa räkenskapsår. Syftet är att möta förväntade kostnadsökningar och säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling. En underhållsplan innehållandes långsiktigt underhåll (50 år) är nu beställd.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 228 572	1 209 056
Hyror parkering	312 000	265 800
Övriga intäkter	103 874	40 239
Återförda reserveringar	-26 902	0
Brutto	1 617 544	1 515 095
Summa nettoomsättning	**1 617 544**	**1 515 095**

I årsavgiften ingår el,vatten och kabel tv.
Årsavgiften för parkering debiteras medlemmar separat.
Årsavgiften tillsammans med förenigens andra intäkter finansierar förenigens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen
Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	18 402	17 945
Reparationer, löpande underhåll	122 399	218 777
Elavgifter	143 237	129 394
Uppvärmning	503 345	443 233
Vatten och avlopp	127 515	97 491
Renhållning	41 854	41 088
Försäkringar	38 594	56 975
Kabel-TV / Internet	2 924	0
Övriga fastighetskostnader	2 113	1 781
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 382	53 440
Summa driftskostnader	**1 055 765**	**1 060 124**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Stamspolning	33 750	0
Energideklaration	32 903	0
Tvättmaskin	61 625	0
OVK besiktning	32 500	0
Summa periodiskt underhåll	**160 778**	**0**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	0	20 563
Kontorsmaterial	1 285	0
Kommunikation	0	4 272
Porto	440	0
Revision	20 000	20 000
Föreningsmöten	2 626	9 263
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 750	60 324
Övriga förvaltningskostnader	16 615	23 310
Konsultarvoden	36 450	7 109
Övriga externa tjänster	51 503	0
Summa övriga externa kostnader	**184 669**	**144 841**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	60 050	51 100
Lönekostnader	87 742	76 428
Sociala kostnader	35 497	28 406
Kostnadsersättning	260	0
Summa arvoden, personalkostnader	**183 549**	**155 934**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 230	2 402
Övriga ränteintäkter	468	1 557
Summa finansiella intäkter	**2 698**	**3 959**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 845 059	10 845 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 845 059	10 845 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 296 959	-5 143 263
Årets avskrivningar	-154 672	-153 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 451 631	-5 296 959
Utgående planenligt värde	4 963 428	5 118 100
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	430 000	430 000
Utgående planenligt värde	430 000	430 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**5 393 428**	**5 548 100**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 711 000	27 780 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	10 800 000
	39 111 000	38 580 000

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	38 400 000	38 580 000
Lokaler	711 000	0
	39 111 000	38 580 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	16 983	18 904
Skattefordringar	0	1 023
Övriga fordringar*	300 281	95 500
Summa övriga kortfristiga fordringar	**317 264**	**115 427**

År 2025 avser fordran gemensamma kostnader Vävaren 2 och BroGripen.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	3,01	2026-09-29	561 111
Stadshypotek	3,01	2026-09-30	498 923

Summa skulder till kreditinstitut	1 060 034
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-30 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-1 030 034
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	910 034

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	9 350 000	9 350 000
Summa ställda säkerheter	**9 350 000**	**9 350 000**

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	26 040	13 650
Upplupna sociala avgifter	9 843	5 129
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	14 608	14 608
Övriga kortfristiga skulder	250 341	188 200
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**302 890**	**221 587**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-20.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Broms
Ordförande

Agne Johansson
Ledamot

Terése Wilestam
Ledamot

Ann-Charlotte Östman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Richard Svedhamre
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KERSTIN BROMS Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-20 13:01:52 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROMS

Kerstin Broms

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.140.187.12

AGNE JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-20 13:05:24 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS AGNE JOHANSSON

Agne Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.238.11.250

ANN-CHARLOTTE ÖSTMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-20 14:52:39 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHARLOTTE ÖSTMAN

Ann-Charlotte Östman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.203.86

TERÉSE WILESTAM Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-20 17:47:03 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TERÉSE WILESTAM

Terése Wilestam

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.172.65.48

RICHARD SVEDHAMRE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 06:57:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD SVEDHAMRE

Richard Svedhamre

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.86.208