

Arsredovisning för  
**BRF Vävaren**  
773200-0083

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6-7
Noter	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vävaren, 773200-0083, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Vävaren 13. Fastigheten är fullförsäkrad genom Trygg Hansa.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Styrelse

Jan Gyllström	Ordförande
Kenneth Karlsson	Ledamot
Eva-Lotte Lindskog	Ledamot
Kaj Nilsson	Ledamot

Suppleanter

Ingrid Eriksson

Revisor

Niklas Eriksson

#### **Förvaltning**

Förvaltning av fastigheten har skötts av styrelsen, den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomitjänst Företagsservice AB och trappstädningen av Jan Gyllström. Ersättning till styrelsen har utgått med 28 000 kr under året, till revisor 2 000 kr. Arvode till trapphusvärden har utgått med 21 600 kr.

#### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit ett antal protokollförda möten. Föreningens totala lägenhetsarea är 1 375,5 kvm, inga kommersiella lokaler finns. Taxeringsvärdet på föreningens fastighet uppgår till 18 666 000 kr (få 18 666 000 kr)

#### **Medlemsinformation**

Föreningen består av 24 lägenheter och det har under året skett 3 överlåtelser. Därutöver finns det 12 parkeringsplatser.

#### **Verksamhetsberättelse**

Vi har under året fått den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), som vi är ålagda att utföra vart tredje år genomförd.

Återigen fick vi anmärkningar som skulle medfört en hel del kostnader. Därför tog vi kontakt med entreprenörerna som lämnat offerter året innan gällande nya ventilationsaggregat.

Efter att de uppdaterat sina offerter beslutade vi att välja, det i vårt tycke bästa alternativet, Ventprojekt Väst AB. Start för projektet planerades till tidig vår 2024.

Övriga åtgärder enligt underhållsplanen, som upprättades 2022, avvaktar vi med till efter att ventilationsarbetena är klara och godkända.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser för föreningen finns att rapportera.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Avgifter	1 021 413	943 356	947 604	948 939
Resultat efter finansiella poster	97 740	-14 041	96 715	154 202
Soliditet, %	42	41	41	40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	743	686		
Årsavgifternas andels i % av totala rörelseintäkter	97	98		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 090	3 166		
Räntekänslighet (%)	4	5		
Ränteutgift per kvm (kr)	162	74		
Driftskostnad per kvm (kr)	419	503		
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	64		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	226		

### Förändringar i eget kapital

	Grundinsatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 400	1 308 233	1 841 468
Disposition enl årsstämmobeslut			
Överf yttre fond		78 618	-78 618
Årets resultat			97 740
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 400</b>	<b>1 386 851</b>	<b>1 860 590</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 860 590, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 762 850
årets resultat	97 740
<b>Totalt</b>	<b>1 860 590</b>
disponeras för	
Avsättes till föreningens yttre fond	78 618
balanseras i ny räkning	1 781 972
<b>Summa</b>	<b>1 860 590</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

**Resultaträkning**

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter och andra hyresintäkter		1 050 213	943 356
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 050 213</u>	<u>943 356</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader	4	-576 115	-691 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-65 672	-65 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-102 379</u>	<u>-102 379</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>306 047</u>	<u>83 805</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 850	3 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 157	-101 597
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-208 307</u>	<u>-97 846</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>97 740</u>	<u>-14 041</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultat före skatt		97 740	-14 041
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>97 740</u>	<u>-14 041</u>

**Balansräkning**

Belopp i kr
<b>TILLGÅNGAR</b>
Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark
Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar
Övriga fordringar
Summa kortfristiga fordringar
Kassa och bank
Summa kassa och bank
Summa omsättningstillgångar

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	6 862 769	6 965 148
Summa materiella anläggningstillgångar		6 862 769	6 965 148
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-	164
Summa kortfristiga fordringar		-	164
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		854 960	733 161
Summa kassa och bank		854 960	733 161
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		854 960	733 325
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 717 729</b>	<b>7 698 473</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundinsatser		25 400	25 400
Fond för yttre underhåll		1 386 851	1 308 233
Summa bundet eget kapital		1 412 251	1 333 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 762 850	1 855 509
Årets resultat		97 740	-14 041
Summa fritt eget kapital		1 860 590	1 841 468
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 272 841</b>	<b>3 175 101</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 147 041	4 251 041
Summa långfristiga skulder		4 147 041	4 251 041
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långfr skulder		104 000	104 000
Leverantörsskulder		26 782	21 995
Skatteskulder		3 293	3 456
Övriga skulder		351	11 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 421	131 318
Summa kortfristiga skulder		297 847	272 331
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 717 729</b>	<b>7 698 473</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	97 740	-14 041
Resultat efter finansiella poster	102 379	102 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>200 119</u>	<u>88 338</u>
	<b>200 119</b>	<b>88 338</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	164	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	25 516	56 144
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>225 799</u>	<u>144 482</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-104 000	-104 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-104 000</u>	<u>-104 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>121 799</u>	<u>40 482</u>
Likvida medel vid årets början	<u>733 161</u>	<u>692 679</u>
Likvida medel vid årets slut	854 960	733 161

### Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	14 850	3 751
Erlagd ränta	223 157	101 597
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	854 960	733 161
	<u>854 960</u>	<u>733 161</u>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	40
-Förbättringsutgifter på fastigheten	

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter per väsentligt intäktslag	1 021 413	922 956
Årsavgifter	25 200	20 400
Parkeringsplatser	3 600	
Källarförråd		
<b>Summa</b>	<b>1 050 213</b>	<b>943 356</b>

### Not 3 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvoden till styrelsen har utgått med 49 600 kr.

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	43 991	38 063
Uppvärmning	199 032	220 101
Vatten och avlopp	50 737	35 255
Com Hem	21 621	19 860
Städning och renhållning	48 139	39 946
Snöröjning	7 665	7 658
Trädgårdsskötsel	-	18 389
Reparation och underhåll	58 889	130 807
Fastighetsavgift	38 136	36 852
Fastighetsförsäkringar	44 714	39 850
Förbrukningsmaterial	4 393	1 259
Redovisning och revision	41 250	48 446
Bankkostnader	1 200	1 200
Övr ext tjänster (underhållsplan)	-	47 490
Föreningsavgifter	4 830	4 760
Övrigt	11 518	1 564
<b>Summa</b>	<b>576 115</b>	<b>691 500</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 502 750	5 502 750
-Rotrenovering	4 095 164	4 095 164
	<u>9 597 914</u>	<u>9 597 914</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 632 766	-2 530 387
-Årets avskrivning enligt plan	-102 379	-102 379
	<u>-2 735 145</u>	<u>-2 632 766</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 862 769</u>	<u>6 965 148</u>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>3 731 041</u>	<u>3 835 041</u>
	<u>3 731 041</u>	<u>3 835 041</u>

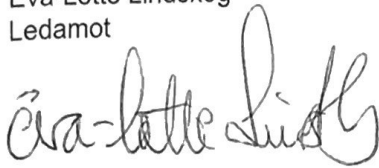
## Underskrifter


Karlstad i juni 2024

  
Jan Gyllström  
Styrelseordförande

  
Kaj Nilsson  
Ledamot

Eva-Lotte Lindskog  
Ledamot



  
Kenneth Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024

  
Niklas Eriksson  
Revisor

**Revisionsberättelse för BRF Vävaren**  
**Verksamhetsår 2023**

Undertecknad får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och övriga handlingar av betydelse för bostadsrättsföreningens förvaltning. Utförd granskning har inte givit anledning till någon erinran.

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkning fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Karlstad 2024-06-27



Niklas Eriksson