

Årsredovisning för  
**BRF Vävaren**  
773200-0083

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

<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 2024.

### 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	Ledamot, Ordförande jan-juni
Kenneth Karlsson	Ledamot
Eva-Lotte Lindskog	Ledamot, Ordförande juli-dec
Kaj Nilsson	Ledamot
Christoffer Frykestam	Ledamot

Suppleanter

Ingrid Eriksson

Maj Ask, revisorssuppleant

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 och Eva-Lotte Lindskog. Ersättning till styrelsen har utgått med 25 500 kr under året, till revisor 2 000 kr. Arvode till trapphusvärderna 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 föreningen fastighet uppgår till 18 666 000 kr (få 18 666 000 kr)

#### **Medlemsinformation**

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

#### **Verksamhetsberättelse**

Under året har nya ventilationsaggregat installerats efter de anmärkningar vi fått i OVK:n som gjordes 2023. Kostnaden för detta uppgick till drygt 1 mkr.

Övriga åtgärder enligt underhållsplanen, som upprättades 2022, avvaktar vi med. Styrelsen utreder och värderar viken åtgärd som bedöms vara på tur enligt underhållsplanen och lämplig tidpunkt för denna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser för föreningen finns att rapportera.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Avgifter	1 043 736	1 021 413	943 356	947 604
Resultat efter finansiella poster	-1 191 145	97 740	-14 041	96 715
Soliditet, %	27	42	41	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	743	686	
Årsavgifternas andels i % av totala rörelseintäkter	98	97	98	
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 897	3 090	3 166	
Räntekänslighet (%)	5	4	5	
Ränteutgift per kvm (kr)	170	162	74	
Driftskostnad per kvm (kr)	1 346	419	503	
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	168	64	
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	214	226	

### Förändringar i eget kapital

	Grundinsatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 400	1 386 851	1 860 590
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Överf yttre fond		78 618	-78 618
Årets resultat			-1 191 145
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 400</b>	<b>1 465 469</b>	<b>590 827</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 590 827, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 781 972
årets resultat	-1 191 145
Totalt	590 827
disponeras för	
Avsättes till föreningens yttre fond	78 618
balanseras i ny räkning	512 209
Summa	590 827

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter och andra hyresintäkter		1 043 736	1 050 213
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 043 736</b>	<b>1 050 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 851 324	-576 115
Personalkostnader	3	-62 296	-65 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 379	-102 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 015 999</b>	<b>-744 166</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-972 263</b>	<b>306 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 406	14 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 288	-223 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-218 882</b>	<b>-208 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 191 145</b>	<b>97 740</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 191 145</b>	<b>97 740</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 191 145</b>	<b>97 740</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 760 390	6 862 769
Summa materiella anläggningstillgångar		6 760 390	6 862 769
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 760 390	6 862 769
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	0
Summa kortfristiga fordringar		4	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		855 829	854 960
Summa kassa och bank		855 829	854 960
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		855 833	854 960
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 616 223	7 717 729

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundinsatser		25 400	25 400
Fond för yttre underhåll		1 465 469	1 386 851
Summa bundet eget kapital		1 490 869	1 412 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 781 972	1 762 850
Årets resultat		-1 191 145	97 740
Summa fritt eget kapital		590 827	1 860 590
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 081 696</b>	<b>3 272 841</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 209 041	4 147 041
Summa långfristiga skulder		5 209 041	4 147 041
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfr del av långfr skulder		152 000	104 000
Leverantörsskulder		43 568	26 782
Skatteskulder		1 385	3 293
Övriga skulder		14 171	351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 362	163 421
Summa kortfristiga skulder		325 486	297 847
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 616 223</b>	<b>7 717 729</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 191 145	97 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	102 379	102 379
	<u>-1 088 766</u>	<u>200 119</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 088 766</b>	<b>200 119</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4	164
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27 547	25 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 061 223</b>	<b>225 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 399 041	
Amortering av låneskulder	-4 336 949	-104 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 062 092</b>	<b>-104 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>869</b>	<b>121 799</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>854 960</b>	<b>733 161</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>855 829</b>	<b>854 960</b>

## Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	14 406	14 850
Erlagd ränta	233 288	223 157
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	855 829	854 960
	<b>855 829</b>	<b>854 960</b>

## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Förbättringsutgifter på fastigheten	40

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 014 936	1 021 413
Parkeringsplatser	25 200	25 200
Källarförråd	3 600	3 600
<b>Summa</b>	<b>1 043 736</b>	<b>1 050 213</b>

### Not 3 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvoden till styrelsen har utgått med 47 100 kr.

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Elkostnader	32 013	43 991
Uppvärmning	175 757	199 032
Vatten och avlopp	112 274	50 737
Com Hem	22 451	21 621
Städning och renhållning	44 431	48 139
Snöröjning	20 378	7 665
Trädgårdsskötsel	19 024	0
Reparation och underhåll	1 279 408	58 889
Fastighetsavgift	38 136	38 136
Fastighetsförsäkringar	46 500	44 714
Förbrukningsmaterial	0	4 393
Redovisning och revision	50 000	41 250
Bankkostnader	1 200	1 200
Övr ext tjänster (underhållsplan)	0	0
Föreningsavgifter	4 830	4 830
Övrigt	4 922	11 518
<b>Summa</b>	<b>1 851 324</b>	<b>576 115</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-2 735 145	-2 632 766
-Årets avskrivning enligt plan	-102 379	-102 379
	<u>-2 837 524</u>	<u>-2 735 145</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 760 390</b>	<b>6 862 769</b>

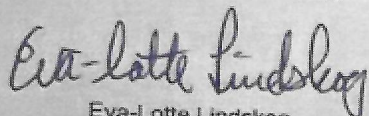
## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 601 041	3 731 041
	<u>4 601 041</u>	<u>3 731 041</u>

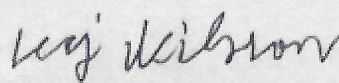
## Underskrifter

Karlstad I

2025-05-20



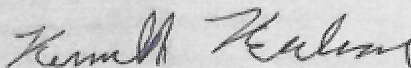
Eva-Lotte Lindskog  
Styrelseordförande



Kaj Nilsson  
Ledamot



Jan Gyllström  
Ledamot



Kenneth Karlsson  
Ledamot



Christoffer Frykestam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2025



Niklas Eriksson  
Revisor



**Revisionsberättelse för BRF Väwaren  
Verksamhetsår 2024**

Undertecknad får härmed avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

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

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkning fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Karlstad 2025-05-21



Niklas Eriksson

