

Brf Väverskan 8

Org.nr: 769615-1088

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14

SD SF
FE
RE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väverskan 8, organisationsnummer 769615-1088, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan är registrerad. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-16

Föreningens fastighet Väverskan 8 i Stockholms kommun förvärvades 2008-07-01.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Snörmakarvägen 1-15. Fastigheten byggdes 1942.

Föreningen äger marken som hör till fastigheten. Arealen är 4 826 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 180 kvm, varav 2 016 kvm utgör lägenhetsyta och 28 kvm utgör föreningens förråd och 136 kvm utgör uthymingsbar förrådsyta.

Areor för källargångar, trapphus, tvättstugor, miljöstuga, driftutrymmen och lägenhetsförråd har ej räknats med i den totala byggnadsytan.

Lägenhetsfördelning:

48 st 2 rum och kök om 42 kvm. Av dessa är 46 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 4 parkeringsplatser samt 7 lokaler/förråd för uthyning.

Gemensamma utrymmen består av trapphus, tvättstugor, miljöstuga för sopsortering, driftutrymmen och lägenhetsförråd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18

På stämman deltog 27 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Robert Edlinger
Ledamot	Hanna Hermans
Kassör	Sara Flodin
Sekreterare	Sven Dizdarevic
Vice Ordförande	Florian Evaldsson
Suppleant	Jenny Bergenhamn



Revisor

Extern

Thomas Borg
Redovisningsborgen

Styrelsen har genomfört tretton protokollförda möten under 2022.

Till Valberedning valdes av Anton Fransson och Magnus Henriksson.

Förtroendevalda i styrelsen har av föreningen under året tilldelats ett arvode på sammanlagt 50 000 kronor att fördelas mellan styrelseledamöterna.

2022 års styrelsearbete i stort

Året inleddes olyckligtvis med ett inbrott i källare 13-15. Styrelsen kontaktade förvaltaren, åverkan reparerades och ett galler installerades för att motverka inbrott i framtiden. Medlemmar uppmanades att upprätta polisanmälan om de fått något stulet.

Föreningen har under året investerat i att byta till LED-belysning i alla gemensamma utrymmen. Föreningen anlät under våren en brandskyddskonsult som gjorde en syn av fastigheten. Mindre brister i brandskyddet åtgärdades. Föreningen tecknade ett nytt avtal för teknisk förvaltning som underlättar arbetet för framtida styrelser. Energideklaration har anskaffats. Föreningen har på önskemål av medlemmar investerat i nya trädgårdsverktyg.

Vattenskada uppstod under senvåren i köket hos hyresgäst, denna åtgärdades och ingen annan lägenhet påverkades. Styrelsen planerar för stamspolning av köksstammar som proaktiv motåtgärd. Föreningen har fortsatt dialog med miljönämnden i ärende för pågående radonmätningar, ärendet fortsätter in i nästa år.

Styrelsen gjorde under december en genomlysning av hur våra leverantörers prisökningar ser ut att bli under 2023 och tog med bakgrund av detta ett beslut att höja avgiften till 3800 kr i månaden för våra medlemmar.

Under 2022 har styrelsen anordnat två städdagar i trädgården, en under våren och en under hösten. Både under höst- och vårstädningen beställdes container i vilken medlemmar kunde slänga grovsopor samt att föreningen bjöd på korvgrillning efteråt.

SF S.D
3 (14)
RE FE



Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	46	1 932

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	84
Totalt antal bostadslägenheter:		48

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
Lokaler	1
Förråd	6
Totalt antal lokaler:	1
Totalyta (m²):	2 016

Garage och P-platser

	Antal platser
	4

SF SD
4 (14)
RE FE



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Källsortering	Pre Zero
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät / Elhandel	Ellevio AB/ Fortum Markets AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomisk & Teknisk förvaltning	Delagott AB
Gräsklippning	BMJ Fastighetsservice
Snöröjning & sandning	AB ICE Pool
Städning	Delagott AB
Anslutningsnät Fiber	AB Stokab
Revisor	Thomas Borg, Redovisningsborgen
Fastighetsnät TV/internet	Tele2
Bredband	Bahnhof

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Klotter

Det har under året förekommit klotter på föreningens gemensamma byggnader. Styrelse har anlitat förvaltaren för att ta hand om saneringen.

Radonmätningar och åtgärder

Föreningen har radonvärden strax över gränsvärdet i ett antal lägenheter. Av denna anledning så har föreningen under hösten 2022 genomfört radonmätning i 18 st utvalda lägenheter i varje huskropp. I skrivande stund är mätinstrumenten inskickade till laboratorium för analys av vilka radonvärden vi har. Resultaten kommer under våren 2023.

Lån

Ett av föreningens lån är bundet till och med juni 2023 och övriga lån till mitten av 2024. Diskussioner har förts inom styrelsen om vilken räntestrategi som ska tillämpas i och med det osäkra läget i världsekonomin. Föreningen har under 2022 amorterat 2 559 250 kronor.

Avgift

Styrelsen beslutade under hösten om en avgiftshöjning på 350 kronor per månad och lägenhet från och med februari 2023. Detta innebär att den nya avgiften är 3 800 kronor per månad och lägenhet. Avgiftshöjningen motiveras mot bakgrund av inflationen under 2022, med högre räntor som följd och även prishöjningar hos våra leverantörer.

Styrelsens uppfattning är att föreningen har en stabil kassa som möjliggör att renoveringar som är planerade för 2023 kan genomföras utan att föreningen behöver ta ytterligare lån.

Sophantering och återvinning

Styrelsen har beställt matavfallskärl i enlighet med de nya krav som börjar gälla vid årsskiftet.

Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.

46 bostadsrätter

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

SF S.D
RE FE



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 162	2 173	2 270	2 350
Årsavgifter, tkr	1 904	1 886	1 960	2 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	-337	-92	105	-119
Soliditet ¹ , %	70	67	66	65
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	256	253	235	243
Elkostnad/kvm totalyta	68	50	37	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	70	67	62	51
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta			1 037	1 080
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 569	8 897	9 132	9 418
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	71	99	117	111

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 2 559 250 kronor.

SF S.D
6 (14)
RE FE



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 107 640	3 696 702	630 840	-5 411 848	-91 842	37 562 332
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			110 814	-110 814		110 814
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-24 732	24 732		-24 732
Balanseras i ny räkning				-91 842	91 842	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-336 560	-336 560
Belopp vid årets utgång	38 107 640	3 696 702	716 922	-5 589 772	-336 560	37 311 854

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 589 772
Årets resultat	-336 560
Totalt	-5 926 332

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	175 557
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-310 471
Balanseras i ny räkning	-5 791 418
Totalt	-5 926 332

SF S.D
7 (14)
RE FE



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 161 646	2 173 309
Övriga rörelseintäkter	3	82 834	4 999
Summa Rörelseintäkter		2 244 480	2 178 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 621 936	-1 173 541
Administration och förvaltning	5	-331 609	-420 128
Personalkostnader	6	-61 783	-52 700
Avskrivningar		-431 417	-431 417
Summa Rörelsekostnader		-2 446 745	-2 077 786
RÖRELSERESULTAT		-202 265	100 522
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 295	-192 364
Summa Finansiella poster		-134 295	-192 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 560	-91 842
RESULTAT FÖRE SKATT		-336 560	-91 842
ÅRETS RESULTAT		-336 560	-91 842

RE SF S/D
8 (14) FF



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 600 203	50 031 620
Summa materiella anläggningstillgångar		49 600 203	50 031 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		49 600 203	50 031 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 800	4 200
Övriga fordringar		0	72 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 703	95 903
Summa kortfristiga fordringar		114 503	172 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 232 249	4 594 167
Summa kassa och bank		2 232 249	4 594 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 346 752	4 766 886
SUMMA TILLGÅNGAR		51 946 955	54 798 506

SD SF
RE FE
9 (14)



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		716 922	630 840
Kapitaltillskott		41 804 342	41 804 342
Summa bundet eget kapital		42 521 264	42 435 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 589 772	-5 411 848
Årets resultat		-336 560	-91 842
Summa fritt eget kapital		-5 926 332	-5 503 690
SUMMA EGET KAPITAL		36 594 932	36 931 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 615 375	14 688 250
Övriga skulder		1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		14 616 375	14 689 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2 500 950
Leverantörsskulder		240 420	163 274
Skatteskulder		136 272	133 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		358 956	379 608
Summa kortfristiga skulder		735 648	3 177 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 946 955	54 798 506

SD

SF

10 (14)

RE FE



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar:

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme/stomkomplettering	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	120 år
Källarum	100 år
Radonsug	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 904 400	1 885 689
Hyresintäkter bostäder	130 553	158 528
Hyresintäkter lokaler	95 492	98 792
Hyresintäkter förråd	13 200	11 100
Hyresintäkter garage och p-platser	18 000	19 200
Totalt nettoomsättning	2 161 645	2 173 309

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	4 830	1 271
Övriga ersättningar och intäkter	78 004	3 728
Totalt övriga rörelseintäkter	82 834	4 999

RE
S.D
SF
11 (14)



Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Fastighetsel	137 185	100 711
Uppvärmning	516 885	509 694
Vatten och avlopp	141 697	134 453
Sophämtning	56 099	53 015
Fastighetskötsel	40 377	3 011
Fastighetsstäd	42 921	41 539
Trädgårdsskötsel	13 500	0
Snöröjning/sandning	19 421	39 833
TV	14 266	13 873
Fastighetsförsäkring	30 731	32 191
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 292	71 412
Reparationer	224 092	149 078
Underhåll	310 471	24 732
Totalt operativ drift och underhåll	1 621 936	1 173 541

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	61 056	59 224
Extra ekonomisk förvaltning	0	885
Arvode teknisk förvaltning	68 389	43 868
Revisionsarvode	11 256	15 938
Tele- och datakommunikation	148 111	144 585
Advokat- och rättegångskostnader	0	98 438
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 949	2 148
Konsultarvode	1 206	417
Bankkostnader	4 854	2 356
Övriga administrativa kostnader	529	1 289
Övriga kostnader	33 260	50 979
Totalt administration och förvaltning	331 609	420 128

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Övriga arvoden och löner	50 000	41 599
Sociala kostnader	11 783	11 101
Totalt personalkostnader	61 783	52 700

SID
SF
12 (14)
RE FE



Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	39 713 616	39 713 616
Anskaffningsvärde mark	15 611 414	15 611 414
Utgående anskaffningsvärden	55 325 030	55 325 030
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 293 410	- 4 861 993
Årets avskrivningar	- 431 417	- 431 417
Utgående avskrivningar	-5 724 827	-5 293 410
Utgående redovisat värde	49 600 203	50 031 620
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	32 519 000	0
Taxeringsvärde mark	26 000 000	0
	58 519 000	0

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken 02-28617-450117	2023-06-01	1,29 %	3 858 250	3 902 950
Handelsbanken 02-28617-662064	2024-06-01	0,91 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 02-28617-404165	2024-09-30	0,81 %	5 757 125	5 830 000
Handelsbanken 02-28617-353343	2022-03-30	0,760 %	0	2 456 250
Summa skulder till kreditinstitut			14 615 375	17 189 200
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 858 250	-2 500 950
			10 757 125	14 688 250

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000
Summa:	19 300 000	19 300 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

SD
SF
RE
FE
13 (14)



Underskrifter

Bromma den 24 / 3 2023

Robert Edlinger
Ordförande

Sven Dizdarevic
Ledamot

Sara Flodin
Ledamot

Florian Evaldsson
Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03-30

Thomas Borg
Redovisningsborgen
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väverskan 8 769615-1088.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väverskan 8 för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjö-Boo den 30 mars 2023



Thomas Borg
Revisor