



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad

Org nr 769635-8329

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser 1 maj till 31 december föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 30 november 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2018.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Påsen 11 i Stockholms kommun. Marken är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2021.

Byggnaderna består av två flerfamiljshus med 124 bostadsrätter och fem lokaler.

Boarean (BOA) är ca 6 549 kvm och lokalarean (LOA) är ca 424 kvm.

Föreningen har 47 garageplatser samt 1 MC-plats i gemensamhetsanläggning.

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden september 2021 till april 2022.

Lägenhetsfördelning:

31 st 1 rum och kök

62 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

124 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 29 april 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har fem uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid tom
Kontor	ja	67	2025-04-30
Kontor	ja	67	2025-05-31
Kontor	ja	87	2025-05-31
Kontor	ja	69	2025-03-31
Kontor	ja	134	2025-03-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler samt extern uthyrning av garage.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna avseende sopsugsanläggning, garage, innergård, miljörum och lokalgarage. Sopsugsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening och övriga gemensamhetsanläggningar förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har belastande servitut avseende belysningsanordningar i byggnad och ledningsrätter samt ett avseende förrådsutrymmen till förmån för Påsen 12.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova AB gällande fastighetsskötsel.

Snöskottning och bevakning tak utförs av Alova

Service av hiss utförs av Schindler Hiss

Service av dörrautomatik utförs av Avarn

Förpackningsinsamling utförs av PreZero samt Envac för sopsugsanläggningen. From 1 jan 2024 har föreningen tecknat avtal med Remondis för förpackningsinsamling. Envac sköter sopsugsanläggningen.

Måsrondring utförs av Specialrengöringar

Kameraövervakning genom Övervakningsbutiken

Föreningens medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätter samt Sjöstadföreningen.

Garantitid

IKANOs garantitid löper i fem år till 30 april 2027. Tvåårsbesiktning planeras genomföras i mars 2024.

Styrelse

Styrelsen hade från ordinarie stämma den 6 juni 2023 till extra stämma följande sammansättning:

Ledamöter	Rose-Marie Ågren	Ordförande
	Casper Dudarenko	
	Henry Lundbäck	
	Hans Björk	
	Alice Svensson	
Suppleanter	Viktor Johansson	
	Ing-Gun Nilsson	

Styrelsen har från extra föreningsstämma den 2 oktober 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rose-Marie Ågren Casper Dudarenko Henry Lundbäck Viktor Johansson Alice Svensson	Ordförande Avgått pga. flytt 2023-12-18 Avgått pga. flytt 2024-02-15
Suppleanter	Thomas Mårdh Jan Jansson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden.

Föreningsstämmor

Under året har en ordinarie föreningsstämma och två extrastämmor genomförts. På extrastämman i mars togs andra beslut om ändring av föreningens stadgar. Extrastämman i oktober beslutade om fyllnadsval för två avgående styrelseledamöter.

Valberedning

Sammanställande Max Bok

Revisorer

Ordinarie	David Walman	Revisor, Rävissor AB
Suppleant	Morten Olsen	Revisor, Rävissor AB

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) skall utgå med två och ett halvt prisbasbelopp (131 250 kr) exkl sociala avgifter. Arvode till valberedningen beslutades om 1 000 kr per person. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd

Yttre fond

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 18 juni 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 juni 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensamhetsanläggningar

Brf Väva har huvudansvaret för den operativa förvaltningen av Påsen GA:7, bestående av miljörum, gård och cykelrum. Brf Spinna har huvudansvaret för den operativa förvaltningen av Påsen GA:6 bestående av garage och laddsystem för elbilar. I garage och miljörum har övervakningskameror installerats.

Vi fick positivt beslut på vår ansökan till Naturvårdsverket om bidrag för installation av laddplatser på alla platser i garaget i mars 2023. Installationen var avslutad i juni och ansökan om utbetalning om stödet har skickats in till Naturvårdsverket. Beslut om utbetalning av stödet erhöles i januari 2024.

Omprövning av Påsen GA:6 Garage för att inkludera laddplatser i garaget godkändes av lantmäteriet och beslutet vann laga kraft i mars 2023.

Container för grovsopor har tillsammans med Brf Spinna ordnats för medlemmarna under vår och höst.

Den stora garageporten som är en del i gemensamhetsanläggning GA:2 blev påkörd/rammad av en bil i ett inbrottsförsök. Porten fick bytas till en helt ny och ersättning inväntas från Trafikförsäkringsföreningen vilket hanteras av Brf Heliosparken 1.

Balkonginglasning

Föreningen erhöles bygglov för inglasning av delar av fastigheternas balkonger. Bygglov nekades för gavelbalkongerna och här har en överklagan lämnats in av några boende till Länsstyrelsen i Stockholm.

Garage

Under året har Vävas 47 platser i garaget varit fullbelagda. Elbilsladdarna används mer och mer och av garagets totalt 78 platser var vid årsskiftet 30 platser aktiverade för laddning.

Styrelsearbetet

Boendestyrelsen har nu varit operativ i två år och har etablerat rutiner och arbetssätt för ett effektivt styrelsearbete och förvaltning av föreningen, fastigheten och gemensamhetsanläggningarna. Det handlar bl a om styrelsens arbetsordning, föreningens egenkontroll, former för styrelsemöten och beslut, roller och ansvarsområden, överlåtelser, pantsättningar, ombyggnader i lägenheter, dialog och felanmälningar till Ikano, samverkansmöten med delägare i gemensamhetsanläggningar samt kommunikation med medlemmar och mäklare. Samarbetet med vår ekonomiska förvaltare Fastum och vår tekniska förvaltare Alova har också utvecklats på ett bra och effektivt sätt.

Underhållsplan

Under hösten har en underhållsplan på 50 år tagits fram för föreningens fastighet samt för flera av gemensamhetsanläggningarna. Nästa steg är att under 2024 ta fram en plan för finansiering av underhållet över tid. Generellt är strategin att sparande för kommande underhållsåtgärder görs genom att amortera på lånen och därmed skapa utrymme för att i framtiden finansiera framför allt större underhållsåtgärder med lån. Genom detta kan den ekonomiska belastningen på medlemmar jämnas ut och fördelas över tid på ett mer rättvisande sätt.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2023 haft en fortsatt stabil ekonomi trots den höga belåningen. Mycket beroende på att 60 % av lånen är bundna till en ränta under 3 %. Vi har låga avgifter jämfört med andra föreningar, relativt låga driftkostnader och en nybyggd fastighet med ringa underhållsbehov i närtid.

I november 2023 togs beslut om att höja årsavgiften med fyra procent för 2024 vilket är två procent mer än i den ekonomiska planen. Ökad vattenförbrukning och en prisökning av vattentaxan med 25 % är en stor bidragande orsak till avgiftshöjningen och även värme- och varmvattenkostnaden och fortsatt högt ränteläge.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kr på fastighetslånet och 561 000 kr på det tillfälliga lånet för laddplatserna.

Styrelsen beslutade redan 2022 att hålla en högre amorteringstakt än den ekonomiska planen och göra ytterligare amortering när överskott uppstår.

Ekonomisk jämförelse

Jämförelse (tkr)	2022 (maj-dec)	2023	Budget 2024
Årets resultat exklusive avskrivningar & amorteringar	966	800	705
Amortering enligt ekonomiska planen	230	362	380
Amortering utfall	450	600	600
Årsavgifter enligt ekonomiska planen	2 763	4 227	4 311
Årsavgifter utfall	2 763	4 227	4 396
Räntor enligt ekonomiska planen	1 869	2 794	2 783
Räntor utfall	1 657	3 320	3 543
Driftkostnader enligt ekonomiska planen	1 705	2 609	2 661
Driftkostnader utfall	1 540	2 370	2 476

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	188	143
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	60
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>	<u>-25</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	190	188

Under året har 12 (39) bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023: 52 500 kr).

Medlemsinformation

Medlemskommunikation sker huvudsakligen genom Boappa samt regelbundna Infobrev från styrelsen. Styrelsen har även en mailbrevlåda för externa och medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 241	4 532	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 898	-2 120	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	757	966	0
Soliditet, %	82,9	83,1	65,6
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	645	633	0
Skuldsättning/kvm, kr	13 957	14 043	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	14 860	14 952	0
Sparande/kvm, kr	109	139	0
Räntekänslighet, %	23,0	35,4	0,0
Energikostnad/kvm, kr	160	96	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	58,4	61,0	0,0

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 maj till den 31 december.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar:

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet %:

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm:

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 595 000	1 077		-2 120 002	489 476 075
Disposition av föregående års resultat:		865 968	-2 985 970	2 120 002	0
Årets resultat				-3 897 807	-3 897 807
Belopp vid årets utgång	491 595 000	867 045	-2 985 970	-3 897 807	485 578 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 985 970
årets förlust	-3 886 030
	-6 872 000

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	865 968
i ny räkning överföres	-7 737 968
	-6 872 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Föreningens negativa resultat förklaras med avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 240 865	4 532 283
Övriga rörelseintäkter		2 952	0
Summa rörelseintäkter		7 243 817	4 532 283
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-4 552	0
Driftskostnader	3	-2 370 726	-1 540 485
Övriga externa kostnader	4	-638 180	-269 425
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-172 382	-105 000
Avskrivningar		-4 642 823	-3 086 418
Summa rörelsekostnader		-7 828 663	-5 001 328
Avskrivningar övrigt		-1 744	0
Summa avskrivningar		-1 744	0
Rörelseresultat		-586 590	-469 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 081	5 964
Räntekostnader på fastighetslån		-3 335 496	-1 656 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25	0
Summa finansiella poster		-3 299 440	-1 650 957
Resultat efter finansiella poster		-3 886 030	-2 120 002
Årets resultat		-3 886 030	-2 120 002

Resultaträkningen 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 maj till den 31 december.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	582 231 077	586 765 720
Inventarier, verktyg och installationer	7	88 472	112 375
Pågående arbeten	8	902 917	0
Summa materiella anläggningstillgångar		583 222 466	586 878 095
Summa anläggningstillgångar		583 222 466	586 878 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 301	0
Fordringar hos entreprenören		0	88 677
Övriga fordringar	9	286 209	21 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 276	209 742
Avräkningskonto förvaltare		1 085 952	1 113 771
Summa kortfristiga fordringar		1 607 738	1 433 557
<i>Kassa och bank</i>		854 461	1 056 436
Summa omsättningstillgångar		2 462 199	2 489 993
SUMMA TILLGÅNGAR		585 684 665	589 368 088

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 595 000	491 595 000
Fond för yttre underhåll		867 045	1 077
Summa bundet eget kapital		492 462 045	491 596 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 985 970	0
Årets resultat		-3 886 030	-2 120 002
Summa fritt eget kapital		-6 872 000	-2 120 002
Summa eget kapital		485 590 045	489 476 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	78 096 000	57 972 000
Summa långfristiga skulder		78 096 000	57 972 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 224 000	39 948 000
Förskott från kunder		620 034	681 669
Leverantörsskulder		424 115	286 405
Skatteskulder		239 840	239 840
Övriga skulder	12	269 236	70 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 221 395	693 299
Summa kortfristiga skulder		21 998 620	41 920 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 684 665	589 368 088

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 886 030	-2 120 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 644 567	3 087 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		758 537	967 493
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-33 301	99 371 000
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-168 700	-269 785
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		802 607	1 275 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 359 143	101 344 156
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-975 417	-32 520 279
Investeringsmoms		0	3 613 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-975 417	-28 906 379
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser		0	5 100 000
Förändring av låneskulder		-600 000	-104 379 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-99 279 481
Årets kassaflöde		-216 274	-26 841 704
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 170 207	29 011 911
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 953 933	2 170 207

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 maj 2022.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 226 705	2 762 552
Hysesintäkter, lokaler	1 492 496	828 874
Hysesintäkter, garage	1 110 710	733 466
Fastighetsskatt	125 386	79 345
Hysesintäkter, bredband	178 560	119 040
Avgift andrahandsupplåtelse	21 570	8 406
Övriga intäkter och ersättningar	565	600
Hysesintäkter, övriga objekt	32 310	0
Elprisstöd	48 365	0
Övriga fakturerade kostnader	4 200	0
	7 240 867	4 532 283

I årsavgiften ingår bredband, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	315 465	227 621
Snöröjning/sandning	76 657	38 965
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 752
Serviceavtal	52 531	40 685
Hisskostnader	55 483	45 707
Gemensamhetsanläggning 1	118 910	133 225
Gemensamhetsanläggning 2	44 050	0
Gemensamhetsanläggning 6	0	4 957
Gemensamhetsanläggning 7	246 381	69 294
Reparationer	63 433	100 469
El	207 727	222 489
Värme	610 082	319 311
Vatten och avlopp	296 213	126 733
Försäkringskostnader	118 146	69 187
Bredband	129 916	81 140
Förbrukningsinventarier	2 559	43 633
Förbrukningsmaterial	5 722	660
Trivselåtgärder	27 451	4 657
	2 370 726	1 540 485

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	0	250
Datorkommunikation	12 085	2 227
Porto	405	189
Föreningsgemensamma kostnader	22 317	0

Revisionsarvode	14 250	13 425
Ekonomisk förvaltning	127 260	80 204
Bankkostnader	700	0
Fastighetsskatt	239 840	159 893
Konsultarvoden	12 268	0
Juridisk konsultation	108 176	0
Underhållsplan	69 080	0
Medlems-/föreningsavgifter	17 270	0
Gåvor	2 944	0
Övriga externa kostnader	11 584	13 237
	638 179	269 425

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	131 250	80 000
Sociala avgifter på arvoden	41 132	25 000
	172 382	105 000

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	335 109 050	0
Inköp	86 021	0
Omklassificeringar		335 109 050
Investeringsmoms	-3 613 900	-3 613 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	331 581 171	331 495 150
Ingående avskrivningar	-3 079 280	0
Årets avskrivningar	-4 620 664	-3 079 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 699 944	-3 079 280
Ingående värde mark	258 349 850	0
Omklassificeringar	0	258 349 850
Utgående redovisat värde mark	258 349 850	258 349 850
Utgående redovisat värde	582 231 077	586 765 720
Taxeringsvärden byggnader	248 200 000	248 200 000
Taxeringsvärden mark	184 784 000	184 784 000
	432 984 000	432 984 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	409 000 000	409 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	23 984 000	23 984 000
	432 984 000	432 984 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 513	
Inköp		119 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 513	119 513
Ingående avskrivningar	-7 138	
Årets avskrivningar	-23 903	-7 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 041	-7 138
Utgående redovisat värde	88 472	112 375

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	902 917	0
	902 917	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	245 641	2 100
Andra kortfristiga fordringar	40 568	19 267
	286 209	21 367

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	140 357	118 146
Ekonomisk förvaltning	31 729	30 739
TV och bredband	535	32 450
Medlemsavgifter	8 590	8 590
Serviceavtal	21 065	19 817
	202 276	209 742

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,53	2025-03-17	19 674 000	19 674 000
SBAB	4,73	2024-04-22	19 224 000	19 674 000
SBAB	2,89	2026-04-16	24 592 500	24 592 500
SBAB	2,99	2027-04-16	33 829 500	33 979 500
			97 320 000	97 920 000
Kortfristig del av lån			-19 224 000	-3 994 800

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 224 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr varav 600 000 kr ingår i det lån som förfaller

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Motkonto moms	-92 493	-17 485
Ingående moms	119 765	5 985
Avräkning Fastum	2 124	82 300
Fastighetsskatt	239 840	0
	269 236	70 800

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	99 432	88 932
Sociala avgifter	31 000	27 807
Revisionsarvode	18 000	20 000
Fastighetsel	14 089	25 968
Fjärrvärme	88 310	85 120
Avfallskostnader	6 971	0
Vatten och avlopp	45 287	34 405
Snöröjning	0	8 164
Förutbetalda avgifter och hyror	918 305	402 903
	1 221 394	693 299

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	98 370 000	98 370 000
	98 370 000	98 370 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rose-Marie Ågren

Henry Lundbäck

Viktor Johansson

Jan Jansson

Thomas Mårdh

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad
769635-8329**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor