



Välkommen till årsredovisningen för Brf Väveriet 20-21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Väveriet 20	2019	Malmö
Malmö Väveriet 21	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 36 bostadsrätter om totalt 3 566 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Fredrik Wållgren	Ordförande
Bahhar Mohammadi Norén	Styrelseledamot
Jacob Welin	Styrelseledamot
Kite Veljanovski	Styrelseledamot
Susanne Öhrfelt	Styrelseledamot
Karl Buhre	Suppleant
Linda Zaar	Suppleant

Valberedning

Agneta Sand
Lena Breitner Ekberg

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-01. Fastställande av vindsbyggnation.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Avfuktare
● Tvättmaskiner
- 2024 ● Torktumlare
- 2025 ● Nya fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2031-2075; 15.900.000kr, största posterna: Hissar år 2038, relining år 2040, tak år 2070.
- 2026 ● Omfogning delar fasad (500.000kr), Termostater/Ventiler element (150.000kr)
- 2027 ● Löpande underhåll (227.500kr)
- 2028 ● Löpande underhåll (195.000kr)
- 2029 ● Löpande underhåll (120.000kr)
- 2030 ● Löpande underhåll (65.000kr)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fiber/Internet	Telenor
Försäkring	IF
Hiss	Motum
Porttelefoni/bokningssystem	Sydantenn
Teknisk förvaltning	Veteranpoolen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är fortsatt mycket god. Årets resultat visar ett stabilt utfall, och föreningens resultat exklusive avskrivningar uppgår till +372 659 kr, vilket styrelsen ser som särskilt positivt. Utfallet innebär att föreningen överträffar budget med god marginal, samtidigt som det operativa kassaflödet är fortsatt starkt. Föreningen har under året fortsatt att prioritera en ansvarsfull skuldförvaltning. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat totalt 2 315 000 kr. Styrelsen vill särskilt framhålla att årets positiva utfall är ett resultat av ett aktivt, strukturerat och målmedvetet arbete. Bland annat har föreningen lyckats minska fjärrvärmeförbrukningen med över 20 %, vilket bidrar både till lägre driftkostnader och en mer hållbar förvaltning. Enligt ekonomisk plan motsvarar amorteringstakten 0,5 %, men föreningen har valt en tydligt mer offensiv linje. Utöver extra amorteringar, kommer löpande amorteringen framåt ligga på 1,0 % per år, vilket innebär att föreningen inte bara amorterar snabbare utan också skapar ett större eget utrymme för framtida investeringar och planerat underhåll.

Övriga uppgifter

Under året har föreningens utvecklingsarbete fortsatt enligt plan. Bygglovets för vindsprojektet vann laga kraft under räkenskapsåret, vilket innebär en viktig milstolpe för föreningens långsiktiga fastighetsutveckling och värdeskapande.

Fönsterprojektet, vilket slutfördes 2024, har delfinansierats av Europeiska unionen - NextGenerationEU.



Finansieras av
Europeiska unionen
NextGenerationEU

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 960 471	2 940 143	2 798 011	2 507 727
Resultat efter fin. poster	-733 057	-1 353 479	-825 285	-1 186 352
Soliditet (%)	71	69	70	69
Yttre fond	436 094	436 094	477 735	603 950
Taxeringsvärde	106 000 000	100 400 000	100 400 000	100 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	783	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	92,3	90,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 131	12 799	12 139	13 098
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 784	12 433	11 546	12 369
Sparande / kvm totalyta, kr	112	-91	-41	-55
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	36	35	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	186	162	146
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	37	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	266	234	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	3,98	3,30	1,42
Räntekänslighet (%)	15,10	16,34	16,03	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det redovisade resultatet är negativt enbart till följd av planenliga avskrivningar. Rensat för avskrivningar uppgår resultatet till +372.659 vilket är bättre än budget. Föreningen har samtidigt ett fortsatt positivt kassaflöde, och styrelsen bedömer därför årets utfall som starkt och mycket positivt ur ett operativt och långsiktigt perspektiv.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	108 791 421	-	-	108 791 421
Upplåtelseavgifter	2 396 977	-	-	2 396 977
Fond, yttre underhåll	436 094	-	-	436 094
Balanserat resultat	-4 937 741	-1 353 479	-	-6 291 220
Årets resultat	-1 353 479	1 353 479	-733 057	-733 057
Eget kapital	105 333 272	0	-733 057	104 600 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 291 220
Årets resultat	-733 057
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-7 024 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	26 250
Balanseras i ny räkning	-6 998 027

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 960 471	2 940 143
Övriga rörelseintäkter	3	23 124	0
Summa rörelseintäkter		2 983 595	2 940 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 347 841	-1 371 927
Övriga externa kostnader	9	-123 994	-159 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 105 716	-1 027 665
Övriga rörelsekostnader		0	-65 976
Summa rörelsekostnader		-2 577 551	-2 625 342
RÖRELSERESULTAT		406 044	314 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 056	32 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 140 157	-1 700 870
Summa finansiella poster		-1 139 101	-1 668 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-733 057	-1 353 479
ÅRETS RESULTAT		-733 057	-1 353 479

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	146 121 550	147 184 090
Markanläggningar	12	528 810	567 978
Maskiner och inventarier	13	35 042	39 050
Pågående projekt	14	114 086	0
Summa materiella anläggningstillgångar		146 799 489	147 791 118
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 799 489	147 791 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 085	28 033
Övriga fordringar	15	315 396	4 331 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 892	56 940
Summa kortfristiga fordringar		404 373	4 416 641
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 908	7 784
Summa kassa och bank		22 908	7 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		427 282	4 424 425
SUMMA TILLGÅNGAR		147 226 770	152 215 543

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 188 398	111 188 398
Fond för yttre underhåll		436 094	436 094
Summa bundet eget kapital		111 624 492	111 624 492
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 291 220	-4 937 741
Årets resultat		-733 057	-1 353 479
Summa ansamlad förlust		-7 024 277	-6 291 220
SUMMA EGET KAPITAL		104 600 215	105 333 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 486 875
Summa långfristiga skulder		0	1 486 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 020 849	42 848 974
Leverantörsskulder		100 285	1 986 573
Skatteskulder		124 098	119 103
Övriga kortfristiga skulder		2 803	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	378 520	440 446
Summa kortfristiga skulder		42 626 555	45 395 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 226 770	152 215 543

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 044	314 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	65 976
Årets avskrivningar	1 105 716	1 027 665
	1 511 760	1 408 442
Erhållen ränta	1 056	32 590
Erlagd ränta	-1 204 518	-1 695 685
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 298	-254 653
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 162 792	-2 090 260
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 876 355	-62 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 735	-2 407 755
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-114 086	-4 595 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 086	-4 595 196
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	3 179 667
Upptagna lån	0	6 500 000
Amortering av lån	-2 315 000	-3 338 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 315 000	6 341 542
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 834 351	-661 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 172 147	2 833 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	337 796	2 172 147

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väveriet 20-21 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	1,00 %
Ventilation	6,16 %
Hissar	17,36 %
Dörrar & portar	17,36 %
Byggnad	17,36 %
Yttertak	6,16 %
Stamledningar VA	6,16 %
Stamledningar Värme	17,36 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	6,16 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 673 659	2 600 990
Hysesintäkter bostäder	139 377	135 648
Intäkter kabel-TV	43 956	42 768
Bredband	68 820	66 960
Övriga hyresintäkter ej placerbara	0	60 000
Vatten	0	2 813
Gemensamhetslokal	10 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 000	2 000
Påminnelseavgift	300	180
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	7 056	3 963
Överlåtelseavgift	7 313	8 598
Administrativ avgift	2 107	735
Andrahandsuthyrning	5 880	3 824
Vidarefakturerade kostnader	0	11 613
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	2 960 471	2 940 143

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	23 124	0
Summa	23 124	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	51 580	69 529
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 920	0
Hissbesiktning	9 375	0
Gårdkostnader	11 464	6 795
Gemensamma utrymmen	11 269	8 802
Serviceavtal	21 805	9 228
Serviceavtal, hissar	300	0
Förbrukningsmaterial	8 748	6 086
Summa	116 461	100 440

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	623	0
Bostadsrättslägenheter	0	4 000
Tvättstuga	5 192	3 945
Källarutrymmen	2 245	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 026
VVS	64 271	21 386
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 988	0
Hissar	6 949	55 874
Balkonger/altaner	8 750	0
Vattenskada	0	14 857
Skador/klotter/skadegörelse	6 406	0
Summa	102 424	102 088

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	26 250	0
Summa	26 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	128 229	128 933
Uppvärmning	565 635	661 921
Vatten	160 067	156 301
Sophämtning/renhållning	20 984	12 047
Grovsopor	0	18 292
Summa	874 915	977 494

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 895	38 227
Skadedjursförsäkring	7 263	0
Kabel-TV	36 746	0
Bredband	55 099	93 368
Fastighetsskatt	63 788	60 310
Summa	227 791	191 905

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	3 200
Tele- och datakommunikation	0	10 134
Juridiska åtgärder	0	6 563
Inkassokostnader	463	0
Övriga förluster	0	415
Revisionsarvoden extern revisor	32 625	46 000
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	6 380	8 000
Förvaltningsarvode enl avtal	52 103	49 993
Överlåtelsekostnad	7 350	10 031
Pantsättningskostnad	7 645	3 438
Korttidsinventarier	1 608	0
Administration	11 700	19 000
Konsultkostnader	0	3 000
Summa	123 994	159 774

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 137 077	1 700 869
Dröjsmålsränta	2 263	1
Kostnadsränta skatter och avgifter	817	0
Summa	1 140 157	1 700 870

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 014 196	147 175 000
Årets inköp	0	3 839 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 014 196	151 014 196
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 830 106	-2 885 437
Årets avskrivning	-1 062 540	-944 669
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 892 646	-3 830 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 121 550	147 184 090
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 604 000</i>	<i>83 604 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	45 400 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	55 000 000
Summa	106 000 000	100 400 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 000	0
Årets inköp	0	636 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 000	636 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 022	0
Årets avskrivning	-39 168	-68 022
Utgående ackumulerad avskrivning	-107 190	-68 022
Utgående restvärde enligt plan	528 810	567 978

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 000	0
Årets inköp	0	40 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 000	40 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-950	0
Årets avskrivning	-4 008	-950
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 958	-950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 042	39 050

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	114 086	0
Summa pågående arbeten	114 086	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	509	125 119
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 042 186
Transaktionskonto	313 831	1 099 069
Borgo räntekonto	1 056	1 065 294
Summa	315 396	4 331 668

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 529	6 680
Förutbet försäkr premier	29 210	27 299
Förutbet kabel-TV	6 938	16 124
Förutbet bredband	16 215	6 837
Summa	80 892	56 940

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	2,57 %		9 500 000
Handelsbanken	2025-06-02	2,77 %		11 455 000
Handelsbanken	2025-06-03	2,93 %		12 805 000
Handelsbanken	2025-06-19	2,95 %		7 093 974
Handelsbanken	2026-03-30	3,82 %	1 486 875	1 494 375
Handelsbanken	2025-03-02	4,00 %		1 987 500
Nordea Hypotek AB	2026-09-30	2,24 %	10 133 494	
Nordea Hypotek AB	2026-09-30	2,28 %	10 133 494	
Nordea Hypotek AB	2026-09-30	2,24 %	10 133 493	
Nordea Hypotek AB	2026-09-30	2,24 %	10 133 493	
Summa			42 020 849	44 335 849
Varav kortfristig del			42 020 849	42 848 974

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 789 694 kr. Styrelsen planerar att göra extra amorteringar under kommande 5 år.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	246	342
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 920	6 226
Uppl kostn el	10 321	10 953
Uppl kostnad Värme	73 415	70 976
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	23 500
Uppl kostn räntor	5 073	69 434
Uppl kostn vatten	14 038	12 821
Uppl kostnad Sophämtning	1 168	2 783
Förutbet hyror/avgifter	244 339	243 411
Summa	378 520	440 446

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 662 000	64 662 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets förväntas föreningen erhålla likvid för försäljningen av råvinden, 3 300 000 kr, senast under andra kvartalet. Över 2,0 MSEK av dessa medel planeras att användas till extra amortering, vilket ytterligare kommer att sänka föreningens skuldsättningsgrad och stärka handlingsutrymmet framåt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bahhar Mohammadi Norén
Styrelseledamot

Jacob Welin
Styrelseledamot

Kite Veljanovski
Styrelseledamot

Lars Fredrik Wållgren
Ordförande

Susanne Öhrfelt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 13:20

DOCUMENT ID:

HyTQmLbjbg

ENVELOPE ID:

Bk3QQU-jZg-HyTQmLbjbg

DOCUMENT NAME:

Brf Väveriet 20-21, 769602-6454 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b143cd6bd41b47c3c88504bb6a16fae0d1f74e8431d19e3a184f74ee1ac096332861d4b7520e1a123885b0bf3f0614eb13e546863ec3c484c58a915037dbea75

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BAHHAR MOHAMMADI N ORÉN bahhar.mohammadi@gm ail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:00 25.03.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.235
2. KITE VELJANOVSKI kite.veljanovski@gmail.co m	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:01 25.03.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.207.101
3. SUSANNE ÖHRFELT ohrfelt@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:17 25.03.2026 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.237
4. Lars Fredrik Wållgren fredrikwallgren72@gmail. com	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:33 26.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.181.146
5. JACOB ROY ANDERS WEL IN jacob.welin@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 20:17 26.03.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.186.36
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.c om	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:31 27.03.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 org.nr 769602-6454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 13:20

DOCUMENT ID:

BylnQQLZj-g

ENVELOPE ID:

HJ277U-oWg-BylnQQLZj-g

DOCUMENT NAME:

Väveriet RB.pdf

2 pages

SHA-512:

d41bed5e396baf725d70295c6a7ebfe635e12fca465ffba
b926967addf290a452306c30365c7bc28d10cbcba2d1ac
5023fc23aaee4272ab7730eab59850219dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	27.03.2026 09:31	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	27.03.2026 09:30	Low	IP: 213.115.249.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed