

BRF Vävaren 2
Org nr 778000-0423

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2025-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Tapani Ekstrand Koskela	Ordförande till 2025-09-22	2026, Avgått
Kim Holmberg	Ordförande från 2025-09-22	2026
Tom Hallin	Sekreterare	
Joel Karlsson	Ledamot	2026
Lena Trollfjord	Ledamot	2026
Jan Nordanstål	Suppleant	2026
Birgitta Johansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-21.
Föreningens styrelse har sitt säte i Hallstahammar, Hallstahammar kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 62 000 kr i arvode till styrelsen och 48 000 kr övriga ekonomiska ersättningar.

Föreningen innehar fastigheten Vävaren 1 i Hallstahammar med adress Kapellgatan 10 och Västtunagatan 42. Fastigheten består av två bostadshus med 40 lägenheter och 1 lokal. Bostadshusen är uppförda år 1946. Total boyta är 2 217 kvm och total lokalyta är 37 kvm.
Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har ingen framtagna underhållsplan, styrelsen har uppskattat underhållsbehovet de kommande två åren till 685 000 kr. Av detta avser 450 000 kr förbättringskostnader samt 235 000 kr underhållskostnader.

Föreningens fastighet är försäkad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anskaffat nya nycklar.

Föreningens årsavgifter planeras vara oförändrade för 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 856 591	1 818 492	1 832 726	1 817 853
Resultat efter finansiella poster	kr	267 892	97 504	-159 442	598 212
Soliditet	%	69	64	59	59
Likviditet	%	266	149	144	206
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	761	761	761	761
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	761	761	761	
Skuldsättning per kvm	kr	767	920	1 070	1 220
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	767	920	1 070	1 220
Energikostnad per kvm	kr	285	272	233	216
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,0	1,2	1,4	1,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,0	1,2	1,4	
Sparande per kvm	kr	231	234	183	361
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,95	90,79	92,89	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	41 865	1 264 810	2 938 220	97 504
Reservering till yttre fond		463 000	-463 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-248 625	248 625	
Balansering av föregående års resultat			97 504	-97 504
Årets resultat				267 892
Belopp vid årets utgång	41 865	1 479 185	2 821 349	267 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 821 349
Årets resultat	267 892
	3 089 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	117 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-72 363
I ny räkning balanseras	3 044 104
	3 089 241

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	267 892
Dispositioner	-45 137
Årets resultat efter dispositioner	222 755

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 524 322
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 856 591	1 818 492
Övriga rörelseintäkter		28 662	70 018
Summa rörelseintäkter		1 885 253	1 888 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 099 474	-1 111 350
Periodiskt underhåll	5	-72 363	-248 625
Övriga externa kostnader	6	-147 914	-142 439
Arvoden och personalkostnader	7	-144 562	-144 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 407	-180 407
Summa rörelsekostnader		-1 644 720	-1 827 383
Rörelseresultat		240 533	61 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 066	81 832
Räntekostnader		-39 707	-45 455
Summa finansiella poster		27 359	36 377
Resultat efter finansiella poster		267 892	97 504
Årets resultat		267 892	97 504
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		267 892	97 504
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		72 363	248 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-117 500	-463 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		222 755	-116 871

BRF Vävaren 2			6(14)
778000-0423			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 548 429	5 728 836
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 548 429	5 728 836
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 100	4 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 100	4 100
Summa anläggningstillgångar		5 552 529	5 732 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 095	-2 658
Övriga fordringar	10	2 699	2 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 489	8 655
Klientmedel i SHB		1 061 126	1 049 581
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 108 409	1 058 195
Summa omsättningstillgångar		1 108 409	1 058 195
Summa tillgångar		6 660 938	6 791 131

BRF Vävaren 2			7(14)
778000-0423			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 865	41 865
Fond för yttre underhåll		1 479 185	1 264 810
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 521 050</u>	<u>1 306 675</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 821 348	2 938 220
Årets resultat		267 892	97 504
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 089 240</u>	<u>3 035 724</u>
Summa eget kapital		4 610 290	4 342 399
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	170 788	1 376 496
Summa långfristiga skulder		170 788	1 376 496
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 558 708	698 030
Leverantörsskulder		62 472	67 874
Skatteskulder		7 151	4 709
Övriga skulder	13	3 633	5 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 896	296 302
Summa kortfristiga skulder		1 879 860	1 072 236
 Summa eget kapital och skulder		6 660 938	6 791 131

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	240 533	61 127
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</u>		
Avskrivningar	180 407	180 407

Erhållen ränta	5 565	16 810
Erhållna utdelningar	61 500	65 022
Erlagd ränta	-39 707	-45 455

	448 298	277 911
Ökning/minskning kundfordringar	-23 375	23 375
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-15 294	-10 590
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 402	-176 472
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-47 652	-25 622

Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 575	88 602
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-345 030	-338 020
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 030	-338 020
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	11 545	-249 418
Likvida medel vid årets början	1 049 581	1 298 999

Likvida medel vid årets slut	1 061 126	1 049 581
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad, slutavskriven år 2039 30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 714 656	1 714 656
Hyror parkering	55 620	55 620
Övriga hyresintäkter	42 000	42 000
Kabel-TV avgifter	27 600	0
Övriga intäkter	68 981	17 283
Brutto	1 908 857	1 829 559
Övriga vakanser hyresförluster	-52 266	-11 067
Summa nettoomsättning	<u>1 856 591</u>	<u>1 818 492</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	114 159	115 280
Reparationer, löpande underhåll	107 464	173 215
Elavgifter	70 945	63 589
Uppvärmning	424 494	400 469
Vatten och avlopp	147 610	149 030
Renhållning	55 978	51 094
Försäkringar	53 665	60 173
Kabel-TV / Internet	67 880	7 380
Övriga fastighetskostnader	10 550	51 867
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 729	39 253
Summa driftskostnader	<u>1 099 474</u>	<u>1 111 350</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Nya nycklar	72 363	12 375
Passagesystem	0	236 250
Summa periodiskt underhåll	<u>72 363</u>	<u>248 625</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kontorsmaterial	1 954	0
Kommunikation	7 004	4 111
Indrivning	2 508	11 298
Revision	26 350	25 350
Föreningsmöten	1 439	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 635	67 340
Övriga förvaltningskostnader	28 688	18 739
Konsultarvoden	9 736	15 001
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>147 914</u>	<u>142 439</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	62 000	62 000
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Sociala kostnader	34 562	34 562
Summa arvoden, personalkostnader	<u>144 562</u>	<u>144 562</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 309	16 691
Övriga ränteintäkter	256	119
Utdelning MBF	61 500	57 400
Återbäring Länsförsäkringar	0	7 622
Summa finansiella intäkter	<u>67 065</u>	<u>81 832</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 745 625	9 745 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 745 625	9 745 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 039 514	-6 859 107
Årets avskrivningar	-180 407	-180 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 219 921	-7 039 514
Utgående planenligt värde	<u>2 525 704</u>	<u>2 706 111</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 022 725	3 022 725
Utgående planenligt värde	3 022 725	3 022 725
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 548 429</u>	<u>5 728 836</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 780 000	10 086 000
Taxeringsvärde mark	3 290 000	2 737 000
	<u>15 070 000</u>	<u>12 823 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 853 000	12 711 000
Lokaler	217 000	112 000
	<u>15 070 000</u>	<u>12 823 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 699	2 617
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 699</u>	<u>2 617</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,83	2029-09-30	227 188
Stadshypotek	1,66	2026-09-30	1 149 308
Stadshypotek	2,70	2026-03-30	353 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 729 496
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-96 400
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 462 308
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			170 788
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 247 496

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	1 200	1 200
Sociala avgifter	1 257	1 257
Skulder till MBF	1 176	2 864
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 633</u>	<u>5 321</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-03

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Kim Holmberg
Ordförande

Tom Hallin

Lena Trollfjord

Birgitta Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Yuong AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KIM HOLMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 15:05:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIM HOLMBERG

Kim Holmberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.59.79

LENA TROLLFJORD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 14:45:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Elisabeth Trollfjord

Lena Trollfjord

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.56.32

TOM HALLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 15:59:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOM HALLIN

Tom Hallin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.57.44

BIRGITTA JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-10 14:51:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leila Birgitta Johansson

Birgitta Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.56.206

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-11 07:40:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.94