

# Årsredovisning

för

## Brf Väveriet

769602-6454

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Väveriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Brf Väveriet 20-21 bildades 1997-11-13 men har fram till 2019 varit en vilande förening då föreningen köpte fastigheterna Malmö Väveriet 20 och Malmö Väveriet 21. Fastigheterna köptes 2019-06-17.

I fastigheten finns 37 lägenheter av dessa har 34 st (f.g år 34st) lägenheter ombildats till Bostadsrätter, 3 lägenheter (f.g år 3 st) är hyreslägenheter.

Under året har 5 lägenheter bytt ägare.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till 56 (54 st).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En av de ovanstående hyreslägenheterna är uppsagd och säljs i mars 2021.

Det har varit en extrastämma under året där föreningen bestämt att upplåta vissa gemensamma utrymmen till innehavare mot ersättning för att utöka boendeytan, det bestämdes vidare att exploatera vinden i Grynbodgatan 6b. Styrelsen har fått 2 år på sig att genomföra allt.

I juli 2020 inträffade en väldigt tragisk händelse då en brand utbröt i en lägenhet varvid en medlem i bostadsrättsföreningen avled. Branden begränsades till den aktuella lägenheten och påverkade inte långsiktigt andra lägenheter eller delar av föreningens fastighet.

Det har också vid en renovering uppstått en vattenläcka med skada i lägenheten under, vattenläckan orsakades av tidigare fel vilket gjorde att föreningen fick stå för självriskan.

#### *Planer för 2021*

Föreningen kommer under 2021 att påbörja fasadrenovering.

Föreningen ska komma med förslag på hur vinden ska kunna exploateras och påbörja denna exploatering.

### Medlemsinformation

Jenny Damm	Ordförande
Jens Laursen	Vice ordförande
Gustaf Eriksson	Ordinarie ledamot
Jessica Medin	Ordinarie ledamot (avgång aug 2020)
Kite Veljanovski	Kassör
Sanna Lija	Suppleant och sekreterare
Kenth Eriksson	Suppleant

Under året 2020 har Jessica Medin avgått ur styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 129 797	1 074 730
Hysesintäkter (tkr)	290 968	321 498
Årets resultat	-136 419	-1 452 457
Soliditet (%)	69,49	69,51
Genomsn. årsavgift/kvm brf-yta	638	638
Genomsn. låneskuld/kvm objektsyta	12 566	12 619
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,03	1,13
Likvida medel	2 634 306	2 096 817

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen startades upp i juni år 2019.  
Bostadrättsyta: 3 336 kvm  
Objektsarea: 3 566 kvm

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 962 576	66 155	0	0	-1 452 457	103 576 274
Disposition av föregående års resultat:					1 452 457	1 452 457
			300 000	-1 752 457		-1 452 457
Årets resultat					-136 419	-136 419
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 962 576</b>	<b>66 155</b>	<b>300 000</b>	<b>-1 752 457</b>	<b>-136 419</b>	<b>103 439 855</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 752 457
årets förlust	-136 419
	<b>-1 888 876</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 188 876
	<b>-1 888 876</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 535 861	1 408 942
Övriga rörelseintäkter		9 306	16 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 545 167</b>	<b>1 425 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 378 983	-608 105
Övriga externa kostnader	4	-131 361	-712 360
Personalkostnader	5	-73 595	-73 595
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-635 710	-342 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 219 649</b>	<b>-1 736 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 518</b>	<b>-311 430</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-461 937	-1 141 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-461 937</b>	<b>-1 141 027</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-136 419</b>	<b>-1 452 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-136 419</b>	<b>-1 452 457</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

146 196 695

146 832 405

**Summa anläggningstillgångar**

**146 196 695**

**146 832 405**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 205

864

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 965

87 980

**Summa kortfristiga fordringar**

**32 170**

**88 844**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 634 306

2 096 817

**Summa kassa och bank**

**2 634 306**

**2 096 817**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 666 476**

**2 185 661**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**148 863 171**

**149 018 066**

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		104 962 576	104 962 576
Upplåtelseavgifter		66 155	66 155
Fond för yttre underhåll		300 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 328 731</b>	<b>105 028 731</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 752 457	0
Årets resultat		-136 419	-1 452 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 888 876</b>	<b>-1 452 457</b>

#### **Summa eget kapital**

**103 439 855**

**103 576 274**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	37 715 000	25 215 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 715 000</b>	<b>25 215 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 093 974	19 783 974
Leverantörsskulder		152 058	81 710
Skatteskulder		52 873	0
Övriga skulder	8	89 435	56 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	319 976	305 108
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 708 316</b>	<b>20 226 792</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**148 863 171**

**149 018 066**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Värderingsprinciper

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (1%)

#### Specifikation till nyckeltal

Soliditet	Eget kapital / Balansomslutningen
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12 / total brf-yta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året / total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn. / genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektsarea	Summa brf. yta + uthyrningsbara ytor

#### Jämförelse med 2019

Fastigheten köptes och verksamheten startade 2019-06-17.

### Not 2 Spec av omsättning

Per 31/12 2020 består föreningen av 34 bostadsrätter och 3 lägenheter som är hyresrätter. För bostadsrätterna har under året en avgift på 638 kr/kvm (649 kr/kvm) och år tagits ut.

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 129 797	1 074 730
Hyror bostäder	290 968	321 498
Kabel-TV och bredband	127 500	10 624
Ersättning fr hyresgäst	15 860	2 090
Hyresförluster, bostad outhyrt	-28 264	0
	<b>2 535 861</b>	<b>1 408 942</b>

Övriga rörelseintäkter på 9 306 (16 283) kr avser pantsättnings-, överlåtelseavgift samt återbäring från försäkringsbolag.



### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel köpta tjänster	144 120	71 880
Övriga köpta fastighetstjänster	10 919	0
Elavgifter	79 999	55 276
Värme	475 240	186 191
Vatten och avlopp	107 514	58 064
Renhållning	59 288	33 939
Fastighetsförsäkring	45 125	40 004
Kabel-tv och bredband	118 877	23 468
Underhåll bostäder	106 752	38 048
Underhåll gemensamma utrymmen	129 889	14 483
Underhåll installationer	28 851	16 832
Underhåll utvändigt	18 676	10 431
Fastighetsskatt	52 873	27 456
Övriga fastighetskostnader	860	4 793
Övriga driftskostnader	0	27 240
	<b>1 378 983</b>	<b>608 105</b>

I Övriga köpta fastighetstjänster ingår obligatorisk OVK-besiktning om 9 919 kr (0) kr.

Underhåll bostäder: avser bland annat skadedjursbekämpning 38 200 kr och inköp av vitvaror med installation till hyreslägenhet på 22 361 kr.

Underhåll gemensamma utrymmen: avser främst kostnader för skadedjursinspektion 59 504 kr och röksanering i trapphus efter brand 26 719 kr.

Underhåll utvändigt: största kostnaden avser nedtagning av lös puts på 12 275 kr.

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 37 st lägenheter \* 1429 kr = 52 873 kr.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	67 708	31 250
Revisionsarvode	20 000	15 000
Övriga förvaltningstjänster	24 497	21 205
Övriga externa tjänster, konsultarvoden	19 156	644 905
	<b>131 361</b>	<b>712 360</b>

Övriga förvaltningstjänster avser arbete med radonmätning och energibesiktningar 13 294 kr.

Övriga externa tjänster avser fuktmätning och besiktning (625 000 kr fg år avser utbildningskostnad).

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	56 000	56 000
Sociala kostnader	17 595	17 595
<b>Totala arvoden, sociala avgifter och arbetsgivaravgifter</b>	<b>73 595</b>	<b>73 595</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnad	63 571 000	63 571 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 571 000</b>	<b>63 571 000</b>
Ingående avskrivningar	-342 595	0
Årets avskrivningar	-635 710	-342 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-978 305</b>	<b>-342 595</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	83 604 000	83 604 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>83 604 000</b>	<b>83 604 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 196 695</b>	<b>146 832 405</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB 278698	1,11	2022-06-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek AB 278699	1,39	2024-06-01	12 215 000	12 405 000
Stadshypotek AB 352549	0,8	2021-06-17	7 093 974	7 093 974
Stadshypotek AB 353204	1,08	2023-06-30	12 500 000	12 500 000
			<b>44 808 974</b>	<b>44 998 974</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 093 974	19 783 974

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om ett av lånen ska omförhandlas under 2021. Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga. Amortering på 190 000 kr är planerad under år 2021.

### Not 8 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Innehållen personalskatt	-16 800	0
Sociala avgifter	-17 595	0
Uppskattat styrelsearvode	-56 000	-56 000
Skuld mottagna kravavgifter	960	0
	<b>-89 435</b>	<b>-56 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Sociala avgifter	-17 595	-17 595
Upplupna räntekostnader	-2 207	-5 624
Förutbetalda hyresintäkter	-202 242	-175 208
Leverantörsfakturor erhållna år 2021	-97 932	-106 681
	<b>-319 976</b>	<b>-305 108</b>


**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	64 662 000	64 662 000
	<b>64 662 000</b>	<b>64 662 000</b>

Malmö den 13/6 2021



Jenny Damm  
Ordförande



Gustaf Eriksson



Jens Laursen

Jessica Medin



Kite Veljanovski



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2021

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsssed 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. Risken 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.

PR

## 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 tryggsamt sätt.

### Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14 juni 2021

Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor