

ÅRSREDOVISNING
BRF VÄVLAGAREN 2016



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF VÄVLAGAREN!

Ni är 66 bostadsrätter som alla förenas i BRF Vävlagaren. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2016 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2010 är vi Ekonomisk förvaltare för er i BRF Vävlagaren.

Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



VISSTE DU ATT...

NordicLife erbjuder alla delar av fastighetsförvaltning:

Ekonomisk- och administrativ förvaltning, Fastighetsservice och teknisk skötsel, Tekniska konsulttjänster samt Lokalvård.

Som medlem har du tillgång till våra förmånliga Boendetjänster med spännande erbjudanden och rabatter!

Läs mer på www.nordiclifese

Årsredovisning för

Brf Vävlagaren

769604-8656

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	11-12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vävlagaren, 769604-8656 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1999-09-29
Ekonomiska planen registrerades	2012-04-10
Stadgarnas registrerades	2016-05-28

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Leif Fredén	Ordförande
Maria Ljungberg	Vice Ordförande & Sekreterare
Stefan Andersson	Fastighetsansvarig
Cecilia Eriksson	Kassör
Kajsa Silfverstrand	Ansvarig garage och förråd
Björn Johansson	Ekonom

Styrelsesuppleanter

Helen Örtenblad	Trädgårdsansvarig
Khazar Mehraban	Bitr. fastighetsansvarig

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:
Maria Ljungberg, Khazar Mehraban och Helen Örtenblad

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2016-05-25. I stämman deltog 23 medlemmar som representerade 18 lägenheter.

Revisor

Jan Håkansson	Acrevi KB
Auktoriserad revisor	

Fakta om fastigheten

Föreningen följer en underhållsplan.

Fastighetsbeteckning

Lunden 25:27

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	2000
Värdeår	2000
Total byggnadsyta	4 282 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	66

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
8	31	14	7	6	-	66

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision

NordicLife Förvaltning AB
Acrevi KB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	98 medlemmar
Vid årets slut	100 medlemmar
Antal överlåtelse under året	6 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	33 165 000			33 165 000
Upplåtelseavgifter	13 663 000			13 663 000
Fond för yttre underhåll enl. not	1 029 254		279 000	1 308 254
Summa bundet kapital	47 857 254	-	279 000	48 136 254
Ansamlad vinst / förlust	-8 869 197		-826 612	-9 695 809
Årets resultat	-547 612	-68 094	547 612	-68 094
Balanserat resultat	-9 416 809	-68 094	-279 000	-9 763 903
Summa eget kapital	38 440 445	-68 094	-	38 372 351

Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 029 254	667 896
Avsättning yttrefond	279 000	361 358
	1 308 254	1 029 254

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi ökade amorteringarna från 350.000 till 700.000

Omläggning av lån gav oss bättre villkor och lägre ränta

Bytet av förvaltare betyder bl.a att vi får en mer lättöverskådlig bild av vår ekonomi och vi kan därför bättre ta ställning till kommande åtgärder både när det gäller underhåll av fastigheten och ekonomin.

Tekniskt underhåll

Ytterportar har slipats och lackats.

Ny LED-belysning i alla gemensamma utrymmen. Ger lägre driftskostnader och minimerar underhållet.

Nya postlådor på Torkelsgatan 7 och Pärlickaregatan 6.

En omfattande teknisk besiktning av hela fastigheten genomfördes under våren.

Ny, uppdaterad underhållsplan togs fram.

Ordförande har ordet

Vävlagen är en mycket trevlig och välskött bostadsrättsförening. Då är det extra roligt att vara ordförande. Under året som gått har vi gjort en hel del förbättringar, som kanske inte är synliga för blotta ögat, men som för oss allihop gör föreningen ännu mer attraktiv att vara medlem i. Tack vare att styrelsen förstärkts med en professionell ekonom har vi nu fått ett bättre grepp om vår ekonomi och dessutom kunnat placera om lån och fått betydligt bättre villkor. Lägre kostnader gynnar oss alla.

Under året har vi även gjort en omfattande besiktning av hela fastigheten och har nu en uppdaterad underhållsplan som det är enkelt att följa. Besiktningsmannen hade visserligen en del randanmärkningar, men på det stora hela gav han både fastigheten och föreningen goda vitsord. Det är en fröjd att passera porten från gatan och komma in på gården, sa han spontant.

Under året har vi dessutom valt en ny ekonomisk förvaltare från 1 januari 2017 'Consignus Hem & Fastighet. Huvudskälet till att vi byter förvaltare är att vi nu får ett mer lättanvänt och överskådligt ekonomiskt system. En trygghet både för styrelsen och för medlemmarna.

Men ingenting är ju så bra att det inte kan bli bättre. Så jag tar tacksamt emot synpunkter från er medlemmar om stort och smått. Ring, skicka ett mejl eller prata med mig när vi ses på gården. Eller prata med någon annan i styrelsen. Det är vi tillsammans som gör Vävlagen till vad den är.

Tack för förtroendet.

Leif Fredén

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	3 167 133	3 161 400	3 173 485	3 172 576
Resultat efter finansiella poster	-68 094	-547 612	-833 143	-1 199 336
Soliditet, %	53	52	53	52

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-9 416 809
årets resultat	-68 094
avsättning till underhållsfond	-279 000
Totalt	-9 763 903
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-9 763 903
Summa	-9 763 903

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 167 133	3 161 400
Summa rörelseintäkter		3 167 133	3 161 400
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 295 493	-1 691 823
Övriga externa kostnader	4	-165 403	-129 827
Personalkostnader	5	-89 219	-157 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 133 615	-1 133 615
Summa rörelsekostnader		-2 683 730	-3 112 893
Rörelseresultat		483 403	48 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 508	-596 119
Summa finansiella poster		-551 497	-596 119
Resultat efter finansiella poster		-68 094	-547 612
		-68 094	-547 612
Årets resultat		-68 094	-547 612

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 257 355	72 099 120
Inventarier, verktyg och installationer	8	276 451	568 301
Summa materiella anläggningstillgångar		71 533 806	72 667 421
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		71 537 306	72 670 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 967	4 041
Övriga fordringar	9	29	391 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 521	40 752
Summa kortfristiga fordringar		48 517	436 440
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 148 018	501 294
Summa kassa och bank		1 148 018	501 294
Summa omsättningstillgångar		1 196 535	937 734
SUMMA TILLGÅNGAR		72 733 841	73 608 655

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		33 165 000	33 165 000
Upplåtelseavgift		13 663 000	13 663 000
Fond för yttre underhåll		1 308 254	1 029 254
Summa bundet eget kapital		48 136 254	47 857 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 695 809	-8 869 197
Årets resultat		-68 094	-547 612
Summa fritt eget kapital		-9 763 903	-9 416 809
Summa eget kapital		38 372 351	38 440 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 293 607	34 692 947
Summa långfristiga skulder		33 293 607	34 692 947
Kortfristiga skulder			
Kortfr del av långf skuld till kreditinsti		699 670	-
Leverantörsskulder		66 815	132 288
Skatteskulder	13	165 726	162 360
Övriga skulder		6 613	16 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	129 059	163 903
Summa kortfristiga skulder		1 067 883	475 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 733 841	73 608 655

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	20%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerat under 2017

Total storstädning av alla gemensamma utrymmen genomförs under våren.

Ett av cykelförråden byggs om till låsbart förråd.

Diverse smärre underhållsarbeten på fasaden, putsskador lagas.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	3 016 433	3 016 200
Hysesintäkter	150 700	145 200
Summa	3 167 133	3 161 400

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Driftkostnader		
El	93 144	99 681
Fjärrvärme	332 975	265 454
Vatten	133 931	120 906
Renhållning	88 990	97 349
	649 040	583 390
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokavård	180 535	231 697
Kabel TV	47 468	71 180
Fastighetsförsäkringar	-	26 860
Bevakning	19 412	13 929
Övriga avgifter	-	494
	247 415	344 160
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	21 809	55 061
Reparationer av bostäder	6 945	43 523
Reparationer av lokaler	16 788	1 803
Reparationer av gemensamma utrymmen	21 397	53 977
Reparationer av installationer	11 689	62 611
Reparationer av huskropp utvändigt	19 713	-
Reparationer av markytor	15 346	3 329
	113 687	220 304
Planerat underhåll		
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	201 663	-
Planerat underhåll installationer	-	236 641
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	163 059
Planerat underhåll markytor	-	5 563
Planerat underhåll garage och p-platser	-	56 668
	201 663	461 931
Fastighetsavgift	83 688	82 038
	83 688	82 038
Summa	1 295 493	1 691 823

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Företagsförsäkring	17 482	-
Revision	10 326	10 062
Ekonomisk förvaltning	91 757	79 384
Bankkostnader	3 276	2 533
Föreningskostnader	22 553	22 060
Medlems- och föreningsavgifter	-	6 300
Övriga administrativa kostnader	17 700	1 800
Övriga kostnader	2 309	7 688
	165 403	129 827

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	70 725	124 255
	70 725	124 255
Sociala kostnader	18 494	33 373
Summa	89 219	157 628

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	841 765	841 765
Inventarier, verktyg och installationer	291 850	291 850
Summa	1 133 615	1 133 615

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	84 176 460	84 176 460
- Mark	3 201 540	3 201 540
	<u>87 378 000</u>	<u>87 378 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-15 278 880	-14 437 115
- Årets avskrivning enligt plan	-841 765	-841 765
	<u>-16 120 645</u>	<u>-15 278 880</u>
Redovisat värde vid årets slut	71 257 355	72 099 120
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	56 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	37 000 000	23 400 000
Summa taxeringsvärde	93 000 000	73 400 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 459 251	1 459 251
Vid årets slut	<u>1 459 251</u>	<u>1 459 251</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-890 950	-599 100
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-291 850	-291 850
Vid årets slut	<u>-1 182 800</u>	<u>-890 950</u>
Redovisat värde vid årets slut	276 451	568 301

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Skattekonto	29	4 978
- Övriga kortfristiga fordringar	-	386 669
	<u>29</u>	<u>391 647</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	20 613	17 482
- Övriga		23 270
IL Recycling	6 650	
Securitas Sverige AB	4 999	
Com Hem AB	12 009	
Swedbank AB	1 250	
Redovisat värde vid årets slut	45 521	40 752

Not 11 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	2 910	2 910
Klientmedelskonto	1 145 108	498 384
	1 148 018	501 294

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		33 293 607	34 692 947	
		33 293 607	34 692 947	
Lån 1		-	34 692 947	2016-12-31
Lån 2 Stadshypotek 295756	1,150	7 940 960	-	2017-09-01
Lån 3 Stadshypotek 99215	2,720	10 003 499	-	2017-03-01
Lån 4 Stadshypotek 294969	0,880	7 828 758	-	2018-07-30
Lån 5 Stadshypotek 179260	1,150	674 900	-	2017-03-30
Lån 6 Stadshypotek 266280	0,690	6 845 490	-	2017-03-10
		33 293 607	34 692 947	
Nästa års amortering		699 670		

Not 13 Beräknad fastighetsskatt

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskulder	82 038	80 322
Årets fastighetsskatt	83 688	82 038
	165 726	162 360

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalkostnader	-	6 730
Beräknat revisionsarvode	12 800	15 193
Upplupen räntekostnad	40 937	49 121
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	2 472	77 865
Upplupna driftkostnader	67 039	14 994
Övriga upplupna kostnader - föreningsomkostnader	5 811	-
	129 059	163 903

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	41 050 000	41 050 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	41 050 000	41 050 000

Ansvarsförbindelser

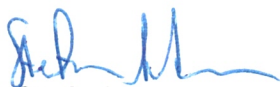
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Göteborg den 20 17-05-09



Leif Fredén
Styrelseordförande



Stefan Andersson
Ledamot



Kajsa Silfverstrand
Ledamot



Maria Ljungberg
Ledamot, sekreterare



Cecilia Eriksson
Ledamot



Björn Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2017



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Acrevi AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vävlagaren
Org.nr. 769604-8656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävlagaren för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävlagaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 maj 2017



Jan Håkansson

Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:

.....



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11,

421 31 Västra Frölunda

Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg

Telefon: 031-704 45 20

E-post: support@nordicliffe.se

Webb: www.nordicliffe.se