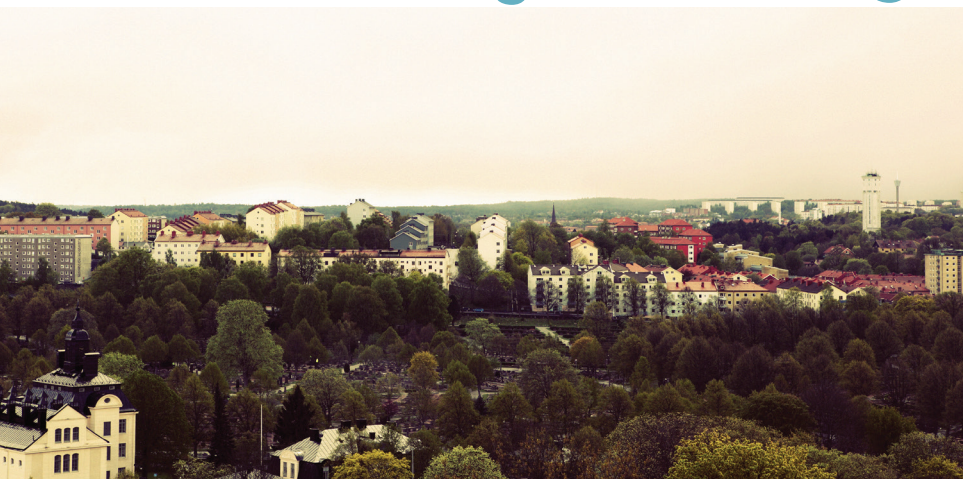


ÅRSREDOVISNING
Brf Vävlagaren 2015



Årsredovisning för

Brf Vävlagaren

769604-8656

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vävlagaren, 769604-8656 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål: att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vävlagaren är en bostadsrättsförening i Göteborg som bildades år 2000 då fastigheten byggdes. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 66 lägenheter vars totalyta uppgår till 4 282 kvm. Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under 2015. Vävlagaren ligger citynära och naturskönt beläget i Lunden, tillhörande den populära stadsdelen Örgryte i östra Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
8	32	13	7	6	66

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Viktiga händelser 2015

Sista etappen av gårdsrenoveringen avslutades i och med att ingången till Pärlickaregatan 6 fick en asfaltrap med trappa och räcke i stället för den mindre lyckade asfaltluckeln.

Fyra nya lägenhetsförråd har byggts på en av garageplatserna.

Rörelsesensorer för belysningen i garaget har monterats i energisparande syfte.

Fläktsystemet har renoverats och justerats. Avloppsstammar och avloppsgrenar har spolats.

Samtliga fasader har tvättats rena från algbeläggning. Nedre delen av fasaderna mot Torkelsgatan och Pärlickaregatan har lagats och målats. Båda portarna har målats.

I december sades avtalet med Nordic Life upp vad gäller teknisk förvaltning. Vi sade även upp avtalet om ekonomisk förvaltning, men detta avtal fortsätter att löpa fram till 1/1 2017. En ny ekonomisk förvaltare kommer att engageras under hösten 2016.

AK Fastighetsskötsel kommer, förutom sitt ordinarie arbete, även att fungera som teknisk förvaltare i samarbete med styrelsens fastighetsansvariga.

Planerade åtgärder 2016

Belysningsarmaturer i gemensamma utrymmen såsom trapphus och garage kommer att bytas ut till mer energieffektiv belysning.

En ny total fastighetsbesiktning genomförs under våren och befintlig underhållsplan kommer att dateras upp.

Inga avgiftshöjningar planeras under 2016.

För mer information, se www.vavlagaren.se

Ordföranden har ordet

Om man är med i en förening tillräckligt länge kommer man för eller senare att väljas in i styrelsen. Och har man tur kan man till och med få bli ordförande.

Jag har bott i fastigheten sedan den stod klar år 2000. När jag sa ja till att bli ordförande förra våren kändes det som ett hedersuppdrag och som ett sätt att ta mitt ansvar för att mitt och alla andra medlemmars boende ska bli så bra som möjligt. Vi har en fantastisk fastighet att förvalta och min ambition är att den ska bli ännu bättre.

Som tur är ingår jag en mycket ambitiös och kunnig styrelse. Dessutom finns det många aktiva och idérika medlemmar som hör av sig med förslag och synpunkter. Och med kritik, när så krävs.

2015 var ett år då vi såg över rutiner och arbetssätt i styrelsen, och vi går därför in i 2016 med förnyade krafter och en hel del planer på förbättringar och renoveringar. Fastigheten är nu inne på sitt 16:e år och det kommer framöver att krävas en hel del investeringar för löpande underhåll. Tack vare en god ekonomi har vi möjligheter att genomföra detta och en hel del annat som står på önskelistan.

Tack för förtroendet.

Leif Fredén

Styrelse under 2015

Leif Fredén, ordinarie ledamot
Maria Ljungberg, ordinarie ledamot
Stefan Andersson, ordinarie ledamot
Cecilia Eriksson, ordinarie ledamot
Kajsa Silfverstrand, ordinarie ledamot
Helen Örtenblad, suppleant
Ana Winqvist, suppleant (från september)
Sandra Dahlgren, ordinarie ledamot (maj-september)

Jan Håkansson, Acrevi Revision, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	3 161 400	3 173 485	3 172 576	3 286 920
Resultat efter finansiella poster	-547 612	-833 143	-1 199 336	-1 121 749
Soliditet, %	52	53	52	53

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 507 839
årets resultat	-547 612
Totalt	-9 055 451
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	361 358
balanseras i ny räkning	-9 416 809
Summa	-9 055 451

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 161 400	3 173 485
Summa rörelseintäkter		3 161 400	3 173 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 691 823	-1 458 581
Övriga externa kostnader	4	-129 827	-127 563
Personalkostnader	5	-157 628	-38 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 133 615	-1 554 496
Summa rörelsekostnader		-3 112 893	-3 178 844
Rörelseresultat		48 507	-5 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 119	-828 991
Summa finansiella poster		-596 119	-827 784
Resultat efter finansiella poster		-547 612	-833 143
Profit before tax		-547 612	-833 143
Årets resultat		-547 612	-833 143

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 099 120	72 940 885
Inventarier, verktyg och installationer	8	568 301	860 151
Summa materiella anläggningstillgångar		72 667 421	73 801 036
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		72 670 921	73 804 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 041	-
Övriga fordringar	9	391 647	17 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 752	48 990
Summa kortfristiga fordringar		436 440	66 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		501 294	666 463
Summa kassa och bank		501 294	666 463
Summa omsättningstillgångar		937 734	732 863
SUMMA TILLGÅNGAR		73 608 655	74 537 399

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 165 000	33 165 000
Upplåtelseavgifter		13 663 000	13 663 000
Fond för yttre underhåll	12	1 029 254	667 896
Summa bundet eget kapital		47 857 254	47 495 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 869 197	-7 674 696
Årets resultat		-547 612	-833 143
Summa fritt eget kapital		-9 416 809	-8 507 839
Summa eget kapital		38 440 445	38 988 057
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 692 947	35 070 822
Summa långfristiga skulder		34 692 947	35 070 822
Kortfristiga skulder			
Avräkning förvaltare		8 700	4 788
Leverantörsskulder		132 288	88 878
Skatteskulder		162 360	160 449
Övriga skulder		8 012	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	163 903	224 405
Summa kortfristiga skulder		475 263	478 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 608 655	74 537 399

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas. I enlighet med stämmans beslut avskrivning för byggnaden
ändrades från 1,5% till 1,0% fr o m räkenskapsåret 2015.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Fastighetsförbättringar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 050 000	41 050 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	40 050 000	41 050 000

Ansvarsförbindelser

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetesintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	3 016 200	3 025 284
Parkering och garage	129 600	135 000
Övriga intäkter	15 600	13 200
Summa	3 161 400	3 173 484

Not 3 Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel/Städ	150 340	119 961
Hissavtal	17 461	11 656
Försäkringar	26 860	25 347
Kabel TV	71 180	77 432
Övriga driftskostnader	2 375	9 274
Bevakning	13 929	18 107
Teknisk förvaltning	61 521	59 097
Delsumma	343 666	320 874
Löpande Reparationer		
Bostäder	21 473	27 758
El	41 091	
Lås	4 770	260
VVS	3 575	1 000
Gemensamma utrymme	53 977	34 788
Snöröjning	1 513	2 810
Hissbesiktning och underhåll	19 668	17 792
Yttre byggnad och gård	3 331	19 164
Fasadtvätt	47 055	-
Övriga underhåll	24 345	49 893
Delsumma	220 798	153 465
Driftkostnader		
El	99 681	105 978
Fjärrvärme	265 454	287 147
Vatten	120 906	116 211
Renhållning	97 349	86 880
Delsumma	583 390	596 216
Planerat Underhåll		
Planerat underhåll, ventilation	236 641	50 631
Fasader	163 059	-
Innegård	5 563	-
Gård	56 668	257 073
Delsumma	461 931	307 704
Fastighetsskatt		
Årets fastighetsskatt	82 038	80 322
Delsumma	82 038	80 322
Summa	1 691 823	1 458 581

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsekostnader	10 874	8 033
Revision	10 062	10 000
Arvode för förvaltningsavtal	79 384	76 263
Övriga externa kostnader	29 506	33 267
Summa	129 826	127 563

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvode	124 255	32 671
	124 255	32 671
Sociala kostnader	33 373	5 533
Summa	157 628	38 204

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	841 765	1 262 646
Inventarier, verktyg och installationer	291 850	291 850
Summa	1 133 615	1 554 496

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 176 460	84 176 460
-Mark	3 201 540	3 201 540
	87 378 000	87 378 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 437 115	-13 174 469
-Årets avskrivning enligt plan	-841 765	-1 262 646
	-15 278 880	-14 437 115
Redovisat värde vid årets slut	72 099 120	72 940 885
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 201 540	3 201 540
	3 201 540	3 201 540

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 3 201 540

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
	73 400 000	73 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 459 251	1 459 251
Vid årets slut	1 459 251	1 459 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-599 100	-307 250
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-291 850	-291 850
Vid årets slut	-890 950	-599 100
Redovisat värde vid årets slut	568 301	860 151

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
-Skattekonto	4 978	6 105
-Övriga NL	386 669	11 305
	391 647	17 410

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
-Förutbetald försäkringspremie	17 482	18 119
-Förutbetalda kostnader	23 270	30 871
Redovisat värde vid årets slut	40 752	48 990

Not 11 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	667 896		361 358	1 029 254
Summa bundet kapital	47 495 896	-	361 358	47 857 254
Ansamlad vinst / förlust	-7 674 696		-1 194 501	-8 869 197
Årets resultat	-833 143	-547 612	833 143	-547 612
Balanserat resultat	-8 507 839	-547 612	-361 358	-9 416 809
Summa eget kapital	38 988 057	-547 612	-	38 440 445

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	667 896	306 538
Avsättning till yttre fond	361 358	361 358
	1 029 254	667 896

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränta %</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>Nästa villkor- förändring</i>
Skulder		<u>34 692 947</u>	<u>35 070 822</u>	
		34 692 947	35 070 822	
Stadshypotek 831424	1,150	7 940 960	8 030 988	2016-02-25
Stadshypotek 99215	2,720	11 222 715	11 325 335	2017-03-01
Stadshypotek 101201	0,970	-	7 055 049	2015-03-10
Stadshypotek 130077	1,690	7 868 098	7 979 450	2016-07-30
Stadshypotek 103759	1,930	-	680 000	2015-03-30
Stadshypotek 179260	1,150	674 900	-	20 16-03-30
Stadshypotek 179424	0,690	<u>6 986 274</u>	<u>-</u>	2016-03-10
		34 692 947	35 070 822	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

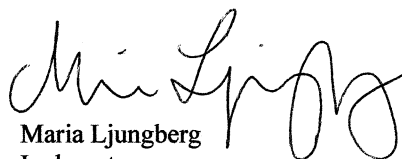
	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Sociala avgifter och arvode	6 730	599
Beräknat revisionsarvode	15 193	15 193
Upplupen räntekostnad	49 121	54 416
Förutbetalda årsavgifter	77 865	87 635
Upplupna driftskostnader	<u>14 993</u>	<u>66 563</u>
	163 902	224 406

Underskrifter

Göteborg och 2016-05-12



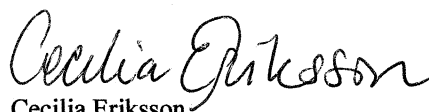
Leif Fredén
Styrelseordförande



Maria Ljungberg
Ledamot



Stefan Andersson
Ledamot



Cecilia Eriksson
Ledamot



Kajsa Silfverstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2016



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävlagaren för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vävlagen för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 12 maj 2016


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:



VISSTE DU ATT...

NordicLife erbjuder alla delar av fastighetsförvaltning: Ekonomisk- och administrativ förvaltning, Fastighetsservice och teknisk skötsel, Tekniska konsulttjänster samt Städ. Som medlem har du tillgång till våra förmånliga Boendetjänster med spännande erbjudanden och rabatter! Läs mer på www.nordicliffe.se.



Ingela Gathenhielms gata 3
421 30 Västra Frölunda
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordicliffe.se
Webb: www.nordicliffe.se