

# Årsredovisning 2017

**BRF VÄVLAGAREN**  
769604-8656

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-09-29.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lunden 25:27 på adressen Torkelsgatan 3 i Göteborg. Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

### Styrelsens sammansättning

Leif Fredén	Ordförande
Jonas Arvidsson	Suppleant fastighetsförvaltning
Mojgan Krüger	Sekreterare
Cecilia Eriksson	Kassör
Stefan Andersson	Fastighetsansvarig
Björn Johansson	Ekonom
Kajsa Silfverstrand	Ansvarig garage- och förråd

### Valberedning

Maria Ljungberg, Ingrid Bodemar och Helen Örtenblad.

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Rävisor AB Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Planerade underhåll

Kvartal 1 Cykelställ skall byggas om

Kvartal 2 Obligatorisk ventilationskontroll skall genomföras med tillhörande åtgärder

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Teknisk förvaltning AK Fastighetsskötsel AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Ordföranden har ordet**

Brf Vävlagaren går snart in i sitt tredje decennium. Tiden går och en hel del av oss har bott här sedan husen byggdes. Det är en stabil och välskött förening där trivseln är ovanligt hög, vilket inte minst märks vid den årliga gårdsfesten då många av oss träffas och umgås. Det märks också genom det stora intresse som alltid följer när någon ska avyttra sitt boende. Vi har vårdat vårt värde och vår image väl. Hos Vävlagaren vill man bo.

Under 2017 gick vi in i en förvaltningsfas utan stora förändringar eller renoveringar. Det enda omvälvande var övergången till ny ekonomisk förvaltare, något som gick häpnadsväckande smärtfritt och som inneburit bättre ekonomisk kontroll och effektivare rutiner. Vi i styrelsen är mycket nöjda med hur allt fungerar. Vårt jobb har blivit lättare.

Som ordförande kan jag därför bara ännu en gång tacka för förtroendet och glädja mig åt att föreningen har en mycket kompetent styrelse. Detta blir också mitt sista ordförandeord eftersom jag nu lämnar styrelsearbetet efter sex roliga och inspirerande år.

Tack för mig!

Leif Fredén, styrelsens ordförande

### Ekonomi

Styrelsen ser inte några behov till höjning av avgifter för föreningens medlemmar i närtid då föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har under 2017 förbättrat lånevillkoren i alla våra lån och bundit om till olika löptider. Vi har också ökat amorteringarna för att under nuvarande lågräntemiljö passa på att minska föreningens lån så mycket som möjligt. Vi har helt amorterat av det minsta lånet om 674 900 kr under året.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 196	3 167	3 161	3 173
Resultat efter fin. poster	490	-68	-548	-833
Soliditet, %	53	53	52	53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	33 165	-	-	33 165
Upplåtelseavgifter	13 663	-	-	13 663
Fond, yttre underhåll	1 308	-	-	1 308
Balanserat resultat	-9 696	-68	-	-9 764
Årets resultat	-68	68	490	490
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>38 372</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>490</i></b>	<b><i>38 862</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 764
Årets resultat	490
<b>Totalt</b>	<b>-9 274</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	279
Balanseras i ny räkning	<u>-9 553</u>
	<b>-9 274</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 196	3 167
Rörelseintäkter		14	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 210</b>	<b>3 167</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 039	-1 312
Övriga externa kostnader	8	-109	-149
Personalkostnader	9	-76	-89
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 134	-1 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 357</b>	<b>-2 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>853</b>	<b>483</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-364	-552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364</b>	<b>-551</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>490</b>	<b>-68</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>490</b>	<b>-68</b>

*B. M.*

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	70 416	71 257
Maskiner och inventarier	12	-15	276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>70 400</i>	<i>71 534</i>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4</i>	<i>4</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>70 404</i></u>	<u><i>71 537</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	3
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51	46
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>72</i>	<i>49</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 502	1 148
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 502</i>	<i>1 148</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 574</i></u>	<u><i>1 197</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>71 978</b></u>	<u><b>72 734</b></u>

2/12

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 828	46 828
Fond för yttre underhåll		1 308	1 308
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 136</b>	<b>48 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 764	-9 696
Årets resultat		490	-68
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 274</b>	<b>-9 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 862</b>	<b>38 372</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	31 696	33 294
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 696</b>	<b>33 294</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		819	706
Leverantörsskulder		90	67
Skatteskulder		170	166
Övriga kortfristiga skulder		6	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	334	129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 420</b>	<b>1 068</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>71 978</b>	<b>72 734</b>

*f k*

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vävlagaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	26	18
Hysesintäkter, p-platser	150	128
Årsavgifter, bostäder	3 020	3 016
Övriga intäkter	14	5
<b>Summa</b>	<b>3 210</b>	<b>3 167</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	39	73
Fastighetsskötsel	185	136
Snöskottning	3	5
Städning	15	2
Trädgårdsarbete	10	5
Övrigt	2	0
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>221</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	49	87
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>87</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övrigt	0	202
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>202</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	86	79
Sophämtning	100	89
Uppvärmning	275	333
Vatten	109	134
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>635</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsförsäkringar	30	17
Fastighetsskatt	87	84
Kabel-TV	48	47
Övrigt	0	19
<b>Summa</b>	<b>165</b>	<b>168</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kameral förvaltning	52	92
Konsultkostnader	0	15
Revisionsarvoden	11	10
Övriga förvaltningskostnader	46	32
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>149</b>

*TJ M*

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	15	18
Styrelsearvoden	61	71
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>89</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363	550
Övriga räntekostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>364</b>	<b>552</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	87 378	87 378
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 378</b>	<b>87 378</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-16 121	15 279
Årets avskrivning	-842	-842
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 962</b>	<b>-16 121</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>70 416</b>	<b>71 257</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 202</i>	<i>3 202</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 000	56 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
<b>Summa</b>	<b>93 000</b>	<b>93 000</b>

*Handwritten signature*

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 459	1 459
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 459	1 459
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 183	-891
Avskrivningar	-292	-292
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-895	-1 183
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>-15</b>	<b>276</b>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Insats Branschorganisation	4	4
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkringspremier	19	0
Förutbet försäkr premier	0	21
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	12	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>46</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	2020-09-01	1,10 %	7 941	7 941
Handelsbanken	2018-07-30	0,88 %	7 770	7 829
Stadshypotek	2021-03-01	1,19 %	9 981	10 003
Stadshypotek	2018-03-12	0,69 %	6 823	6 845
Stadshypotek			0	675
<b>Summa</b>			<b>32 515</b>	<b>33 294</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

819

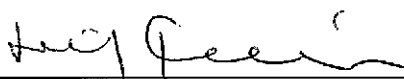
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	269	2
Löner	2	0
Sociala avgifter	1	0
Utgiftsräntor	28	41
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	73
<b>Summa</b>	<b>334</b>	<b>129</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	41 050	41 050
<b>Summa</b>	<b>41 050</b>	<b>41 050</b>

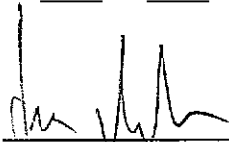
## Underskrifter

GÖTEBORG, 2018 - 04 - 11

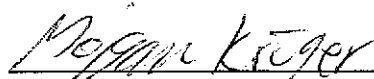
Ort och datum



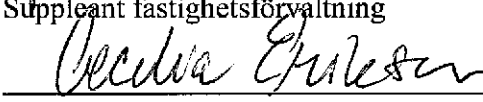
Leif Fredén  
Ordförande



Jonas Arvidsson  
Suppleant fastighetsförvaltning



Mojgan Krüger  
Sekreterare



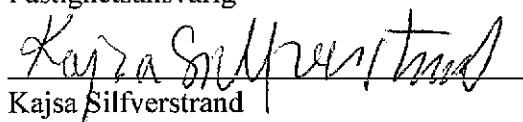
Cecilia Eriksson  
Kassör



Stefan Andersson  
Fastighetsansvarig



Björn Johansson  
Ekonom



Kajsa Silfverstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 19

Rävisor AB

Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vävlagaren  
Organisationsnummer 769604-8656**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävlagaren för år 2017.

### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vävlagaren för år 2017.

### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2018-04-19



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor