

Årsredovisning 2021

BRF VÄVLAGAREN

769604-8656



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄVLAGAREN

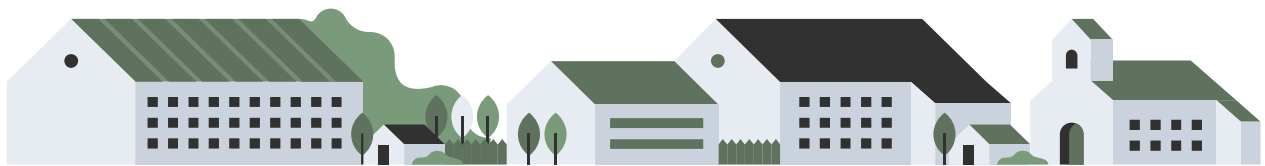
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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 4 282 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ingrid Sigfridsson Lundgren	Ordförande
Eric Colliander	Vice ordförande
Jonas Arvidsson	Sekreterare
Magnus Krüger	Kassör (avgått ur styrelsen efter 2021 års utgång)
Lars Blomqvist	Fastighetsansvarig
Mårten Agnsson	Förråds/Garageansvarig
Magnus Hesselgren	Fastighetsansvarig
Christoffer Lewerentz	Suppleant
Ulrika Larsson	Suppleant

VALBEREDNING

Mojgan Krüger och Maria Höijer.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ledamöter i förening

REVISORER

Rävisor AB Revisor

INTERNREVISORER

Birgitta Fredén

Kajsa Silfverstrand

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden samt två extra sammanträden .

PLANERADE UNDERHÅLL

Kvartal 1 Målning av trappuppgångar samt plåtbeslå gavel

Kvartal 2 Fasadtvätt

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning AK fastigheter

Ordförande har ordet

Ännu ett år har gått, det har också varit ett annorlunda år. En pandemi har under två års tid påverkat hela världen och naturligtvis också vår förening. Styrelsemötena hölls utomhus tills det inte gick längre på grund av kyla och styrelsen övergick till Teamsmöten. Vilket har fungerat bra.

Fiber installerades i samtliga lägenheter under kvartal ett. En mycket uppskattad pergola med belysning har byggts på gården och mycket löpande underhållsarbeten har genomförts. Vi tvingades också ställa in vår årliga räkfrossa vilken brukar vara väldigt uppskattad av medlemmarna och som ger tillfälle till en trevlig social samvaro, den kommer nu att gå av stapeln under våren 2022 i stället.

Föreningen är känd för sin goda gemenskap och stämning som råder och medlemmarna uttrycker stolthet över föreningen.

Under året har ett antal lägenheter bytt ägare och vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till vår fina förening.

Jag vill passa på att tacka för förtroendet jag har fått att få vara ordförande ytterligare ett år, och jag hoppas på fortsatt förtroende som ordförande och framförallt eftersom jag vet att föreningen är i trygga händer genom en kunnig och kompetent styrelse.

Ingrid Sigfridsson Lundgren, 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 2021 fortsatt med vår amortering av våra lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 271 024	3 194 659	3 070 537	3 196 472
Resultat efter fin. poster	357 029	583 758	191 699	14 016
Soliditet, %	57	56	55	55
Yttre fond	2 303 354	1 925 354	1 547 354	1 587 254
Taxeringsvärde	126 000 000	126 000 000	126 000 000	93 000 000
Bostadsyta, kvm	4 282	4 282	4 282	4 282
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	705	705	705	705
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 818	6 991	7 164	7 337
Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	1,00	1,04	1,01
Belåningsgrad, %	43,54	44,09	44,63	45,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	33 165 000	-	-	33 165 000
Upplåtelseavgifter	13 663 000	-	-	13 663 000
Fond, yttre underhåll	1 925 354	-	378 000	2 303 354
Balanserat resultat	-9 685 576	583 758	-378 000	-9 479 818
Årets resultat	583 758	-583 758	357 029	357 029
Eget kapital	39 651 536	0	357 029	40 008 565

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 479 818
Årets resultat	357 029
Totalt	-9 122 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	378 000
Balanseras i ny räkning	-9 500 789
	-9 122 789

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 271 024	3 194 659
Rörelseintäkter		3 457	3 824
Summa rörelseintäkter		3 274 481	3 198 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 600 079	-1 283 716
Övriga externa kostnader	7	-128 727	-100 100
Personalkostnader	8	-99 439	-78 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-849 060	-849 060
Summa rörelsekostnader		-2 677 305	-2 311 103
RÖRELSERESULTAT		597 176	887 380
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-240 147	-303 622
Summa finansiella poster		-240 147	-303 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		357 029	583 758
ÅRETS RESULTAT		357 029	583 758

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	67 048 535	67 890 299
Maskiner och inventarier	11	-455 863	-448 567
Pågående projekt		405 728	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 998 400	67 441 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	883 500	643 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		883 500	643 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 881 900	68 085 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 440	3 708
Övriga fordringar	13	97 539	2 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 719	93 817
Summa kortfristiga fordringar		204 698	100 502
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 006 197	2 078 367
Summa kassa och bank		2 006 197	2 078 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 210 895	2 178 869
SUMMA TILLGÅNGAR		70 092 795	70 264 101

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 828 000	46 828 000
Fond för yttre underhåll		2 303 354	1 925 354
Summa bundet eget kapital		49 131 354	48 753 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 479 818	-9 685 576
Årets resultat		357 029	583 758
Summa fritt eget kapital		-9 122 789	-9 101 818
SUMMA EGET KAPITAL		40 008 565	39 651 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	22 053 723	15 273 018
Övriga långfristiga skulder		7 800	8 400
Summa långfristiga skulder		22 061 523	15 281 418
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 141 964	14 662 669
Leverantörsskulder		279 659	108 591
Skatteskulder		190 608	185 196
Övriga kortfristiga skulder		5 867	4 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	404 609	370 338
Summa kortfristiga skulder		8 022 707	15 331 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 092 795	70 264 101

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vävlagaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	0	-1 200
Hysesintäkter, lokaler	27 400	26 387
Hysesintäkter, p-platser	150 000	149 300
Intäktsreduktion	-240	-240
Årsavgifter, bostäder	3 020 472	3 020 472
Övriga intäkter	76 849	3 764
Summa	3 274 481	3 198 483

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	38 670	25 332
Fastighetsskötsel	192 373	191 811
Trädgårdsarbete	12 836	600
Övrigt	37 376	42 424
Summa	281 255	260 167

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Gård/markytor	0	4 142
Reparationer	274 928	161 653
Summa	274 928	165 795

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	135 546	85 937
Sophämtning	131 320	143 018
Uppvärmning	361 433	306 665
Vatten	142 615	139 098
Summa	770 914	674 718

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	73 472	0
Fastighetsförsäkringar	37 244	34 517
Fastighetsskatt	96 294	94 314
Kabel-TV	45 278	50 766
Övrigt	20 694	3 440
Summa	272 982	183 037

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 300	9 563
Juridiska kostnader	12 268	64
Kameral förvaltning	56 884	56 884
Revisionsarvoden	10 625	10 625
Övriga förvaltningskostnader	47 650	22 964
Summa	128 727	100 100

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	20 164	18 678
Styrelsearvoden	77 400	59 550
Övriga personalkostnader	1 875	0
Summa	99 439	78 228

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	239 216	302 529
Övriga räntekostnader	931	1 093
Summa	240 147	303 622

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 378 000	87 378 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 378 000	87 378 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 487 701	-18 645 937
Årets avskrivning	-841 764	-841 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 329 465	-19 487 701
Utgående restvärde enligt plan	67 048 535	67 890 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 201 540</i>	<i>3 201 540</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
Summa	126 000 000	126 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 025 276	1 025 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 025 276	1 025 276
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 473 843	-1 466 547
Avskrivningar	-7 296	-7 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 481 139	-1 473 843
Utgående restvärde enligt plan	-455 863	-448 567
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar	880 000	640 000
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	883 500	643 500
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 826	1 160
Skattekonto	94 713	1 817
Summa	97 539	2 977
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	9 184	0
Försäkringspremier	25 699	24 396
Förvaltning	22 834	22 331
Kabel-TV	9 898	12 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 104	34 347
Summa	99 719	93 817

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Handelsbanken	2025-09-01	0,91 %	7 940 960	7 940 960
Handelsbanken	2023-07-30	0,74 %	7 410 738	7 410 738
Stadshypotek	2025-03-01	0,89 %	7 420 705	8 060 705
Stadshypotek	2022-03-12	0,57 %	6 423 284	6 523 284
Summa			29 195 687	29 935 687

Varav kortfristig del 7 141 964

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 625	10 625
El	23 124	8 712
Förutbetalda avgifter/hyror	278 132	268 958
Uppvärmning	55 828	42 170
Utgiftsräntor	18 747	21 911
Vatten	12 457	12 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 696	5 286
Summa	404 609	370 338

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	40 500 000	40 500 000
Summa	40 500 000	40 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Ingrid Sigfridsson Lundgren
Ordförande

Eric Colliander
Vice ordförande och ekonom

Jonas Arvidsson
Sekreterare

Lars Blomqvist
Fastighetsansvarig

Mårten Agnesson
Förråds/Garageansvarig

Magnus Hesselgren
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2022 11:44

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann • 22.04.2022 14:31

DOCUMENT ID:

HJf2bx7eBc

ENVELOPE ID:

Hk-n-emer9-HJf2bx7eBc

DOCUMENT NAME:

Brf Vävlagaren, 769604-8656 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC COLLIANDER eric.colliander@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 15:02 22.04.2022 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1992) IP: 85.230.102.107
2. Lars Christian Blomqvist lars.blomqvist5@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2022 16:26 22.04.2022 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/03/1957) IP: 94.191.137.38
3. INGRID SIGFRIDSSON LUNDGREN ingridsigfridsson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2022 16:50 22.04.2022 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/01/1955) IP: 194.147.251.224
4. MAGNUS HESSELGREN magnus@mhbyggsservice.se	Signed Authenticated	24.04.2022 17:50 24.04.2022 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/02/1974) IP: 194.147.250.11
5. MÅRTEN AGNESSON marten.agnesson@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 21:29 25.04.2022 21:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/07/1990) IP: 193.180.192.200
6. JONAS ARVIDSSON jonas.arvidsson@aklagare.se	Signed Authenticated	29.04.2022 11:03 22.04.2022 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/08/1958) IP: 156.49.242.12
7. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	29.04.2022 11:44 29.04.2022 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/02/1980) IP: 151.177.211.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed