

Årsredovisning 2024

Brf Vävlagaren

769604-8656



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vävlagaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 25:27	1999	Göteborgs Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 282 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Sigfridsson Lundgren	Ordförande
Christina Edvardsson	Styrelseledamot
Filip Byegård	Styrelseledamot
Kent Andersson	Styrelseledamot
Lars Blomqvist	Styrelseledamot
Ulrika Larsson	Suppleant
Mikael Isacson	Suppleant

Valberedning

Pernilla Blake
Sigbritt Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jacob Russell Revisor Göteborgs Revision KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK Inspektion; Renovering av hissar samt uppgradering av nödtelefoner till 4G; Renovering av trädgårdsmöbler; Reparation av fasad/grund/dränage pga. vattenläckage in i garaget. Fogat fasad och elrum.
- 2023** ● Takfönster byte; Reparation ovanför carport; Fortlöpande reparationer av hissar
- 2022** ● Nya postboxar; Elinstallation för trapphusen; Målning trappuppgångar; Nya skyltar efter målning; Installation Laddstolpar i garaget; Reparation plåtbeslag gavel; Reparation fasad; Installation av WIFI garage (behövdes pga betalning laddstolpar)

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK - Inspektion färdigställs
Tätning av sprickor i fasaden
Renovering av hissar pågår fortlöpande

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Göteborg Energi
Internetleverantör	Bitcom
Teknisk förvaltning	AK fastigheter
Skadadjur	Anticimex
Brandskydd	Securitas

Övrig verksamhetsinformation

Ännu ett år har gått och året har fortfarande präglats av lågkonjunktur och höga räntor i Sverige, men räntesänkningarna som började i maj 2024 har börjat märkas. Inom vår förening hade vi bundit våra lån med olika förfallodatum och för våra två sista bundna lånen löper bindningstiden ut under 2025.

Även inom vår förening har vi märkt att många kostnader har ökat, fjärrvärmens och sophantering bl a. Styrelsen har därför beslutat att från den 1 januari 2025 höja hyran med 2%.

Året som varit har vi även i år haft en väldigt bra fungerande styrelse. Alla har fått ansvar inom sitt specialområde, vilket har fungerat väldigt bra. En styrelseledamot avgick tyvärr under året pga. personliga skäl.

Under året har ett flertal reparationsarbeten utförts. Ett större arbete som är värt att nämnas här är reparation av fasad/grund/dränage pga. vattenläckage in i garaget. Vi har också uppgraderat samtliga nödtelefoner i hissarna till 4G. Lagning av sprickor i fasaden pågår fortlöpande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 av 4 lån Stiborlånet gick ut 15 mars, bestämde att fortsätta samma lån 1 år till men avsluta amorteringar på detta lån. Totalt amorterat på detta lån 215 000 kr.

Fortsatte det andra lånet med 3-mån rörlig ränta och gjorde en extra amortering på 325 000 kr i december varav 200 000 kr (+2500 kr för ränta) togs från fonden och resterande 125000 kr från Sparkonto på Nabo.

De andra två lånen är fasta men går ut under 2025 då en ny analys kommer att göras

Stoppade sparandet (10 000 kr överföring) till fonden 1 september.

Bestämde att öka avgiften för lägenheter (2%) och garage (50 kr) 1 Jan. 2025 för att täcka ökande driftkostnader (el, fjärrvärme, sopor, etc.)

Föreningen gör under året ett negativt resultat om ca 400 tkr, vilket är ca 100tkr sämre än närmast föregående räkenskapsår.

Den främsta anledningen till resultatförsämringen är aningen högre driftkostnader. Taxebundna kostnader så som fjärrvärme och vatten har ökat till följd av höjda taxor i kommunen, och under 2024 har föreningen även haft aningen högre kostnader för löpande reparationer och underhåll.

Efter flera år av positiva resultat där föreningen både kunnat extraamortera och i mindre utsträckning investera likvidöverskott i fonder, har det ökade kostnadsläget i omvärlden och framförallt de högre räntorna inneburit ett försämrat resultat för föreningen de senaste åren. Styrelsen har under denna tid valt en restriktiv approach och varit försiktiga med avgiftshöjningar eftersom de starka resultaten föregående år inneburit en finansiell ställning som tillåtit detta.

Till 2025 har styrelsen beslutat om en höjning både vad avser avgiften och parkeringsplatserna, och styrelsen ämnar att fortsätta bevaka läget och vid behov fortsätta anpassa avgifterna för att säkerställa en god finansiell ställning även framöver.

Efter en tydlig höjning från 2022 till 2023 har föreningens räntekostnader under 2024 legat i stort sett i samma nivå som föregående år, men beräknas att öka igen under 2025 utifrån att föreningen under kommande år har två lån med fast ränta som löper ut under året och där en högre räntenivå är att vänta.

Föreningens kassaflöde under 2024 har varit positivt, totalt om 76 tkr. Föreningen har under året amorterat på sina lån om 540 tkr, samtidigt som den månatliga investeringen om 10 tkr pausades under året till följd av det numera högre ränteläget och ökade driftkostnader.

Övriga uppgifter

Efter stämmans godkännande av styrelsens förslag har vi bytt revisor till Jacob Russell på Göteborgs Revision KB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 336 327	3 324 660	3 309 819	3 271 024
Resultat efter fin. poster	-409 078	-291 234	-86 333	357 029
Soliditet (%)	59	59	58	57
Yttre fond	3 113 712	2 705 618	2 681 354	2 303 354
Taxeringsvärde	143 000 000	143 000 000	143 000 000	126 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	735	731	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	94,3	93,9	94,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 241	6 367	6 566	6 818
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 232	6 367	6 566	6 818
Sparande per kvm totalyta, kr	113	146	177	282
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	86	78	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	41	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	154	139	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	2,18	0,94	0,81
Räntekänslighet (%)	8,47	8,66	8,98	9,44

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Se under punkt ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	33 165 000	-	-	33 165 000
Upplåtelseavgifter	13 663 000	-	-	13 663 000
Fond, yttre underhåll	2 705 618	-	408 094	3 113 712
Balanserat resultat	-9 611 387	-291 234	-408 094	-10 310 714
Årets resultat	-291 234	291 234	-409 078	-409 078
Eget kapital	39 630 998	0	-409 078	39 221 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 310 714
Årets resultat	-409 078
Totalt	-10 719 793
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	429 000
Balanseras i ny räkning	-11 148 793
	-10 719 793

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 336 327	3 324 660
Övriga rörelseintäkter	3	2 772	9 000
Summa rörelseintäkter		3 339 099	3 333 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 003 368	-1 847 101
Övriga externa kostnader	9	-169 535	-171 483
Personalkostnader	10	-105 637	-115 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-894 852	-894 852
Summa rörelsekostnader		-3 173 393	-3 028 630
RÖRELSERESULTAT		165 706	305 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 190	8 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-617 975	-604 393
Summa finansiella poster		-574 785	-596 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 078	-291 234
ÅRETS RESULTAT		-409 078	-291 234

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	64 742 675	65 615 795
Markanläggningar	13	64 544	73 772
Maskiner och inventarier	14	87 492	99 996
Summa materiella anläggningstillgångar		64 894 711	65 789 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	912 384	1 003 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		912 384	1 003 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 807 095	66 793 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 904	3 114
Övriga fordringar	16	5 725	105 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	116 618	112 368
Summa kortfristiga fordringar		127 247	220 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		793 099	716 769
Summa kassa och bank		793 099	716 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		920 346	937 401
SUMMA TILLGÅNGAR		66 727 441	67 730 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 828 000	46 828 000
Fond för yttre underhåll		3 113 712	2 705 618
Summa bundet eget kapital		49 941 712	49 533 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 310 714	-9 611 387
Årets resultat		-409 078	-291 234
Summa fritt eget kapital		-10 719 793	-9 902 620
SUMMA EGET KAPITAL		39 221 919	39 630 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	14 241 665
Summa långfristiga skulder		0	14 241 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 685 687	12 984 022
Leverantörsskulder		134 089	133 448
Skatteskulder		218 918	205 128
Övriga kortfristiga skulder		3 004	5 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	463 824	529 962
Summa kortfristiga skulder		27 505 522	13 857 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 727 441	67 730 464

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	165 706	305 030
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	31 384	0
Årets avskrivningar	894 852	894 852
	1 091 942	1 199 882
Erhållen ränta	11 807	8 129
Erlagd ränta	-705 946	-477 126
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 803	730 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 385	-4 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 026	39 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 214	765 485
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	18 911
Förvärv av finansiella tillgångar	-80 000	-100 000
Avyttring av finansiella tillgångar	171 116	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	91 116	-81 089
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-540 000	-890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-540 000	-890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 330	-205 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 769	922 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	793 099	716 769

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	10 %
Markanläggningar	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 020 472	3 020 472
Hysesintäkter, p-platser	150 000	148 950
Hysesintäkter, lokaler	25 200	25 800
Kabel-TV/Bredband	129 360	121 704
Övriga intäkter	11 535	7 974
Intäktsreduktion	-240	-240
Summa	3 336 327	3 324 660

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	1
Övriga intäkter	2 771	0
Försäkringsersättning	0	8 999
Summa	2 772	9 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	156 391	282 098
Städning	5 830	0
Besiktning och service	112 509	58 849
Trädgårdsarbete	5 400	750
Mark/Gård/Utemiljö/Planteringar	85 864	42 749
Snöskottning	1 948	0
Övrigt	507	0
Summa	368 449	384 446

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 370	19 027
Bostäder VVS	16 112	0
Dörrar och lås/porttele	6 981	220
Övriga gemensamma utrymmen	9 613	0
VA	41 610	0
Värme	11 928	0
El	25 303	0
Hissar	175 123	99 145
Fasader	104 298	0
Fönster	0	55 170
Balkonger	1 075	93 625
Summa	393 413	267 187

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	0	1 995
Garage och p-platser	0	18 911
Summa	0	20 906

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	125 045	111 102
Uppvärmning	414 175	369 063
Vatten	198 043	176 226
Sophämtning	143 787	182 118
Summa	881 049	838 508

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 470	41 389
Skadedjursförsäkring	24 488	22 970
Kabel-TV	46 712	43 876
Bredband	130 744	122 946
Fastighetsskatt	114 044	104 874
Summa	360 458	336 055

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 493	399
Övriga förvaltningskostnader	74 052	94 297
Juridiska kostnader	4 225	5 858
Revisionsarvoden	23 750	10 625
Ekonomisk förvaltning	62 016	60 304
Summa	169 535	171 483

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 950	92 850
Sociala avgifter	14 643	20 356
Övriga personalkostnader	2 044	1 988
Summa	105 637	115 194

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	614 763	603 208
Övriga räntekostnader	3 212	1 185
Summa	617 975	604 393

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 691 500	87 691 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 691 500	87 691 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 075 705	-21 202 585
Årets avskrivning	-873 120	-873 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 948 825	-22 075 705
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 742 675	65 615 795
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 201 540</i>	<i>3 201 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	143 000 000	143 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 228	92 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 228	92 228
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 456	-9 228
Årets avskrivning	-9 228	-9 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 684	-18 456
Utgående restvärde enligt plan	64 544	73 772

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 584 251	1 584 251
Utgående anskaffningsvärde	1 584 251	1 584 251
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 484 255	-1 471 751
Avskrivningar	-12 504	-12 504
Utgående avskrivning	-1 496 759	-1 484 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 492	99 996

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Aktier och andelar	908 884	1 000 000
Summa	912 384	1 003 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	484	103 970
Avräkningskonto, eko. förvaltning	5 241	1 180
Summa	5 725	105 150

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 175	36 283
Försäkringspremier	29 287	29 826
Kabel-TV	15 740	11 678
Bredband	10 896	10 236
Förvaltning	25 520	24 345
Summa	116 618	112 368

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,91 %	7 940 960	7 940 960
Stadshypotek	2025-01-30	4,05 %	7 085 738	7 410 738
Stadshypotek	2025-03-01	0,89 %	6 940 705	6 940 705
Stadshypotek	2025-03-14	3,12 %	4 718 284	4 933 284
Summa			26 685 687	27 225 687
Varav kortfristig del			26 685 687	12 984 022

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 685 687 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 972	0
Fastighetsskötsel	-0	-0
El	12 326	11 942
Uppvärmning	51 369	52 555
Utgiftsräntor	65 973	153 944
Vatten	16 477	21 533
Förutbetalda avgifter/hyror	285 582	278 988
Beräknat revisionsarvode	24 125	11 000
Summa	463 824	529 962

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 500 000	40 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för lägenheter och garage höjdes 1 januari 2025 med 2% respektive 50 kr

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christina Edvardsson
Styrelseledamot

Filip Byegård
Styrelseledamot

Ingrid Sigfridsson Lundgren
Ordförande

Kent Andersson
Styrelseledamot

Lars Blomqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs Revision KB
Jacob Russell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 13:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 13:09

DOCUMENT ID:

Hk7pOHC70kx

ENVELOPE ID:

rJl6uHAXCyX-Hk7pOHC70kx

DOCUMENT NAME:

Brf Vävlagaren, 769604-8656 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Christian Blomqvist lars.blomqvist5@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:36 09.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
2. FILIP BYEGÅRD filip_byegard@msn.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:22 09.04.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.43.28.164
3. KENT ANDERSSON kentosusan@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:46 09.04.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 194.147.250.11
4. U Christina M Edvardsson tiedv@icloud.com	Signed Authenticated	09.04.2025 19:11 09.04.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 194.147.250.67
5. INGRID SIGFRIDSSON LUNDGREN ingridsigfridsson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 10:49 10.04.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.157.171.40
6. JACOB RUSSELL jacob.russell@goteborgsrevision.co m	Signed Authenticated	10.04.2025 13:29 10.04.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.240.11

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vävlagaren, org.nr 769604–8656

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävlagaren för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för 2023 har därmed inte utförts.

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 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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. Mina 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 eventuella 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 av Bostadsrättsföreningen Vävlagaren för år 2024 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 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 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 fortlopande 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
- 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 dag som framgår av min elektroniska signatur.

Jacob Russell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 13:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2025 13:09

DOCUMENT ID:

HJW7UR7AJx

ENVELOPE ID:

H1TOS0XR1L-HJW7UR7AJx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Våvlagaren 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JACOB RUSSELL	 Signed	10.04.2025 13:34	eID	Swedish BankID
jacob.russell@goteborgsrevision.co m	Authenticated	10.04.2025 13:30	Low	IP: 89.255.240.11

* 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