

Årsredovisning 2020

BRF VÄVLAGAREN

769604-8656



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄVLAGAREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

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 4 276 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ingrid Sigfridsson Lundgren	Ordförande
Eric Colliander	Vice ordförande
Jonas Arvidsson	Sekreterare
Peter Algar	Kassör
Lars Blomqvist	Fastighetsansvarig
Mårten Agnesson	Förråds/Garageansvarig
Magnus Hesselgren	Fastighetsansvarig
Magnus Krüger	Suppleant
Belinda Johansson	Suppleant

VALBEREDNING

Mojgan Krüger och Maria Höijer.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ledamöter i förening

REVISORER

Rävisor AB Revisor

INTERNREVISORER

Birgitta Fredén

Sigbritt Jansson

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Kvartal 1 Pergola byggas

Kvartal 2 Gårdsmöbler

Kvartal 3 Fasadtvätt

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning AK fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförande har ordet

Ännu ett år har gått, det har varit ett annorlunda år. En pandemi har 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 skulle ha installerats i samtliga lägenheter under året men den leverantör som föreningen hade beslutat skulle installera fiber drog sig ur. Samtidigt var det kanske bra, det hade nog varit svårt att gå in i samtliga lägenheter när pandemin pågick som värst. Vi tvingades också ställa in vår årliga räkfrossa vilken brukar vara väldigt uppskattad av medlemmarna och som ger tillfälle till en trevlig social samvaro.

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 2020 fortsatt med vår höga amortering för att under nuvarande lågräntemiljö passa på att minska föreningens lån så mycket som möjligt vilket vi avser att fortsätta med även 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 194 659	3 070 537	3 196 472	3 196 472
Resultat efter fin. poster	583 758	191 699	14 016	489 712
Soliditet, %	56	55	55	53
Yttre fond	1 925 354	1 547 354	1 587 254	1 308 254
Taxeringsvärde	126 000 000	126 000 000	93 000 000	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	6 991	7 164	7 337	7 593
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,04	1,01	1,10
Belåningsgrad, %	44,09	44,63	45,15	46,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	33 165 000	-	-	33 165 000
Upplåtelseavgifter	13 663 000	-	-	13 663 000
Fond, yttre underhåll	1 547 354	-	378 000	1 925 354
Balanserat resultat	-9 499 275	191 699	-378 000	-9 685 576
Årets resultat	191 699	-191 699	583 758	583 758
Eget kapital	39 067 778	0	583 758	39 651 536

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 685 576
Årets resultat	583 758
Totalt	<u>-9 101 818</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	378 000
Balanseras i ny räkning	-9 479 818
	<u><u>-9 101 818</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 194 659	3 070 537
Rörelseintäkter		3 824	0
Summa rörelseintäkter		3 198 483	3 070 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 283 716	-1 199 102
Övriga externa kostnader	7	-100 100	-171 368
Personalkostnader	8	-78 228	-64 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-849 060	-1 121 657
Summa rörelsekostnader		-2 311 103	-2 556 510
RÖRELSERESULTAT		887 380	514 027
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-303 622	-325 177
Summa finansiella poster		-303 622	-322 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		583 758	191 699
ÅRETS RESULTAT		583 758	191 699

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	67 890 299	68 732 063
Maskiner och inventarier	11	-448 567	-441 271
Summa materiella anläggningstillgångar		67 441 732	68 290 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	643 500	403 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		643 500	403 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 085 232	68 694 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 708	15 702
Övriga fordringar	13	2 977	5 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 817	55 635
Summa kortfristiga fordringar		100 502	76 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 078 367	1 677 261
Summa kassa och bank		2 078 367	1 677 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 178 869	1 754 099
SUMMA TILLGÅNGAR		70 264 101	70 448 391

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 828 000	46 828 000
Fond för yttre underhåll		1 925 354	1 547 354
Summa bundet eget kapital		48 753 354	48 375 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 685 576	-9 499 275
Årets resultat		583 758	191 699
Summa fritt eget kapital		-9 101 818	-9 307 576
SUMMA EGET KAPITAL		39 651 536	39 067 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 273 018	29 857 007
Övriga långfristiga skulder		8 400	0
Summa långfristiga skulder		15 281 418	29 857 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 662 669	818 680
Leverantörsskulder		108 591	145 889
Skatteskulder		185 196	179 124
Övriga kortfristiga skulder		4 353	6 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	370 338	373 280
Summa kortfristiga skulder		15 331 147	1 523 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 264 101	70 448 391

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 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	-1 200	-600
Hysesintäkter, lokaler	26 387	27 600
Hysesintäkter, p-platser	149 300	147 539
Intäktsreduktion	-240	-124 174
Årsavgifter, bostäder	3 020 472	3 020 472
Övriga intäkter	3 764	-300
Summa	3 198 483	3 070 537

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	25 332	90 172
Fastighetsskötsel	191 811	169 180
Trädgårdsarbete	600	0
Övrigt	42 424	45 684
Summa	260 167	305 035

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Gård/markytor	4 142	0
Reparationer	161 653	61 550
Summa	165 795	61 550

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	85 937	98 806
Sophämtning	143 018	120 544
Uppvärmning	306 665	312 699
Vatten	139 098	129 013
Summa	674 718	661 062

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	34 517	30 529
Fastighetsskatt	94 314	90 882
Kabel-TV	50 766	50 044
Övrigt	3 440	0
Summa	183 037	171 455

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	9 563	3 947
Juridiska kostnader	64	3 875
Kameral förvaltning	56 884	55 172
Revisionsarvoden	10 625	8 450
Övriga förvaltningskostnader	22 964	99 924
Summa	100 100	171 368

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	18 678	15 108
Styrelsearvoden	59 550	47 400
Övriga personalkostnader	0	1 875
Summa	78 228	64 383

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	302 529	324 305
Övriga räntekostnader	1 093	872
Summa	303 622	325 177

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 378 000	87 378 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 378 000	87 378 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 645 937	-17 804 173
Årets avskrivning	-841 764	-841 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 487 701	-18 645 937
Utgående restvärde enligt plan	67 890 299	68 732 063
<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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 025 276	1 025 276
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 025 276	1 025 276
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 466 547	-1 186 654
Avskrivningar	-7 296	-279 893
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 473 843	-1 466 547
Utgående restvärde enligt plan	-448 567	-441 271

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	640 000	400 000
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	643 500	403 500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 160	4 276
Skattekonto	1 817	1 225
Summa	2 977	5 501

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	24 396	22 317
Förvaltning	22 331	14 221
Kabel-TV	12 743	12 691
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 347	6 406
Summa	93 817	55 635

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
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	2021-03-01	1,19 %	8 060 705	8 700 705
Stadshypotek	2021-03-12	0,68 %	6 523 284	6 623 284
Summa			29 935 687	30 675 687

Varav kortfristig del

14 662 669

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 625	10 625
El	8 712	6 864
Förutbetalda avgifter/hyror	268 958	268 758
Uppvärmning	42 170	43 891
Utgiftsräntor	21 911	27 556
Vatten	12 676	10 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 286	5 124
Summa	370 338	373 280

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	40 500 000	40 500 000
Summa	40 500 000	40 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

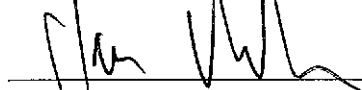
Fiber har installerats i samtliga lägenheter i föreningen i början 2021. Styrelsen har också planerat större underhåll under 2021 enligt underhållsplanen.

Underskrifter

Göteborg, 2021 - 05 - 17
Ort och datum



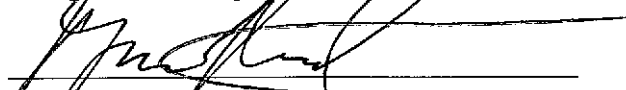
Ingrid Sigfridsson Lundgren
Ordförande



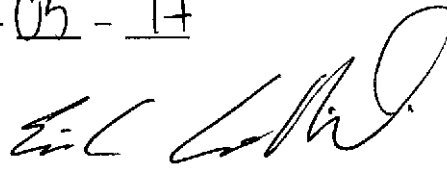
Jonas Arvidsson
Sekreterare



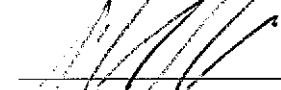
Lars Blomqvist
Fastighetsansvarig



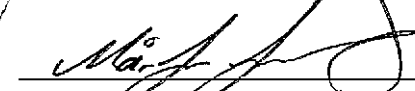
Magnus Hesselgren
Fastighetsansvarig



Eric Colliander
Vice ordförande och ekonom



Peter Algär
Kassör



Märten Agnesson
Förråds/Garageansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 20

Rävisor AB
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävlagaren för år 2020.

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 våra 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 2020-12-31 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 2020.

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 2021-05-20



Rävisor AB
David Walman
Revisor