

# Årsredovisning

för

## Brf Vävaren 1

773200-1727

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Vävaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vävaren 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Vävaren 1 med adress Rudsvägen 16 A-G, Rudsvägen 18 C-D samt Skepparegatan 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Alexander Back	Ordförande	2024
Jörgen Sandberg	Vice ordförande	2024
Therese Persson	Sekreterare	2024
Ingegerd Persson	Vice sekreterare	2024

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Styrelsesuppleanter**

Rigmor Paulsson	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Alexander Back och Jörgen Sandberg, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Ordinarie revisorer**

Peter Ek	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2024
----------	------------------------------------	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

#### **Valberedning**

Styrelsen		2024
-----------	--	------

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

## **Fastigheter**

Föreningens byggnad består av 26 lägenheter samt 1 lokal som hyrs av Åke Tomt. Byggnaderna är uppförda 1946.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	15 st
3 rum och kök	5 st

Total tomtarea	1 853 kvm
Total bostadsarea	1 376 kvm
Total lokalarea	80 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift för 2021 utgår för bostadsdelen med det lägsta av 0,3% av taxeringsvärdet eller 1 549 kr per lägenhet Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning  
Karlstad Kommun  
Karlstads Energi  
Bahnhof  
Tele2  
Länsförsäkringar Värmland  
Bostadsrätterna  
CG Kull  
Swedbank och Danske Bank

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel  
Vatten och avlopp  
El, fjärrvärme och renhållning  
Bredband  
Kabel-TV  
Ansvars- och fastighetsförsäkringar  
Medlemskap  
Brandsäkerhet  
Bankkonto och lån

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en förlust på - 380 771 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. De två lånen hos swedbank löpte ut under 2023 och förnyades med en bunden ränta till 2024-01-28. Karlstad energi/el & stadsnät har under 2023 installerat en ny elmätare.

### **Årsavgifter**

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna under de senaste åren. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 838 kr/kvm.

Föreningen har en balkongavgift på 495 kr/mån. Föreningen har infört en bredbandsavgift på 200 kr/mån. Avgiften höjs med 5 % under 2024

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan upprättades 2016 av Klara arkitekter.

Avsättningen till underhållsfond beräknas till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

### **Reparationer och underhåll**

Renovering av värmesystemet, inkl. ny styrning och fjärrvärmeväxlare samt nya pumpar, termostater med ventiler. Ny torktumlare till tvättstugan

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>37</b>
Under året avgående medlemmar	5
Under året tillkommande medlemmar	2
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>34</b>

Under året har 3 st (4) överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 248	1 220	1 125	1 064
Resultat efter finansiella poster	-381	-103	-353	189
Balansomslutning	10 175	10 051	10 397	10 622
Soliditet (%)	36,5	40,8	40,5	42,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 944	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 174	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	191	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,7	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4	-	-	-

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

I underlaget för årsavgifter per kvm så har man i år räknat med tillägg för bredband och balkongavgift.

### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror främst på en större reparation av värmesystemet under 2023. Ökade räntor har även påverkat resultatet negativt. Föreningen har valt att öka hyrorna med 5 % 2024.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2022-12-31	26 970	3 313 131	858 769	-103 249	<b>4 095 621</b>
Årets avsättning till yttre fond		73 500	-73 500		<b>0</b>
Årets disposition av yttre fond		-389 075	389 075		<b>0</b>
Balansering fg års resultat			-103 249	103 249	<b>0</b>
Årets resultat				-380 771	<b>-380 771</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>26 970</b>	<b>2 997 556</b>	<b>1 071 095</b>	<b>-380 771</b>	<b>3 714 850</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	755 520
Årets avsättning till underhållsfond	-73 500
Årets disponerat ur underhållsfond	389 075
årets förlust	-380 771
	<b>690 324</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	690 324
	<b>690 324</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 248 418	1 219 668
Övriga rörelseintäkter		60	1 421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 478</b>	<b>1 221 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsavgift/skatt		-42 764	-40 944
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 148 098	-891 497
Övriga externa kostnader	4	-9 533	-21 358
Personalkostnader och arvoden	5	-25 435	-25 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-269 774	-253 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 495 604</b>	<b>-1 232 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-247 126</b>	<b>-11 709</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 039	-91 556
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 646</b>	<b>-91 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-380 772</b>	<b>-103 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-380 771</b>	<b>-103 249</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	9 173 623	9 440 914
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 797	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 192 420</b>	<b>9 440 914</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 192 420</b>	<b>9 440 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		3 645	5 465
Övriga fordringar	9	355	31 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	88 373	59 549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>92 373</b>	<b>96 181</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		890 406	513 481
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>890 406</b>	<b>513 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>982 779</b>	<b>609 662</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 175 199</b>	<b>10 050 576</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 970	26 970
Fond för yttre underhåll		2 997 556	3 313 131
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 024 526</b>	<b>3 340 101</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 071 095	858 769
Årets resultat		-380 771	-103 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>690 324</b>	<b>755 520</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 714 850</b>	<b>4 095 621</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 785 680	3 857 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 785 680</b>	<b>3 857 120</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 957 152	1 973 279
Leverantörsskulder		534 805	10 384
Övriga skulder		13 435	13 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	169 277	100 876
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 674 669</b>	<b>2 097 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 175 199</b>	<b>10 050 576</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-380 771	-103 249
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	269 774	253 883
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-110 997</b>	<b>150 634</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 808	-9 757
Förändring av kortfristiga skulder	560 708	-185 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>453 519</b>	<b>-44 811</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 280	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 280</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-55 313	-57 387
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 313</b>	<b>-57 387</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>376 926</b>	<b>-102 198</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	513 481	615 679
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>890 407</b>	<b>513 481</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringslagens allmänna råd samt K2 regelverket för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att det ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslutet tagits av föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Följande avskrivningsår tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnader	60 år
P-platser/ sykelskydd	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	25 025	25 200
Årsavgifter bostäder	1 014 468	1 014 468
Hysesintäkter lokaler	27 600	27 600
Balkongtillägg	118 800	118 800
Hysesint övriga objekt	15 000	0
Fakturerat emballage	-40	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Avgiftsrabatt	0	-4 200
TV/Telefoni/Bredband	50 400	37 800
Överlåtelseavgift	-2 834	0
	<b>1 248 418</b>	<b>1 219 668</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 009	35 423
Snöröjning och sandning	82 646	61 246
Reparation bostäder	5 955	27 562
Rep gemensamma utr	4 361	119 175
Underhåll gemensamma utrymmen	389 075	43 157
Fastighetsel	45 600	32 911
Fjärrvärme	196 167	190 099
Vatten	78 920	45 901
Sophämtning	32 747	30 441
Fastighetsförsäkringar	17 827	16 115
Förvaltningsarvode, grundavtal	172 184	168 120
Kabel-TV	21 590	20 938
(Kontonamn saknas)	0	1 529
Förbrukningsmaterial	575	0
Datakommunikation	48 984	62 218
Övriga förvaltningskostnader	14 707	22 715
Trädgårdsskötsel	2 688	704
Jourutryckning CSG	0	10 800
Städkostnad utöver avtal	0	1 388
Serviceavtal	1 063	1 056
	<b>1 148 098</b>	<b>891 498</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	0	13 000
Bankkostnader	4 348	3 508
Kreditupplysning	5 185	0
Medlems-/Föreningsavgifter	0	4 850
	<b>9 533</b>	<b>21 358</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	20 000	20 000
	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 435	5 116
	<b>5 435</b>	<b>5 116</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>25 435</b>	<b>25 116</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	14 339 564	14 339 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 339 564</b>	<b>14 339 564</b>
Ingående avskrivningar	-4 987 499	-4 739 539
Årets avskrivningar	-261 368	-247 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 248 867</b>	<b>-4 987 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 090 697</b>	<b>9 352 065</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 345 000	12 345 000
Taxeringsvärden mark	4 508 000	4 508 000
	<b>16 853 000</b>	<b>16 853 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 050 696	9 312 064
Bokfört värde mark	40 000	40 000
	<b>9 090 696</b>	<b>9 352 064</b>

### Not 7 P-platser och cykelskydd

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	118 465	118 465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 465</b>	<b>118 465</b>
Ingående avskrivningar	-29 615	-23 692
Årets avskrivningar	-5 923	-5 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 538</b>	<b>-29 615</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 927</b>	<b>88 850</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 882	95 882
Inköp	21 280	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 162</b>	<b>95 882</b>
Ingående avskrivningar	-95 882	-95 882
Årets avskrivningar	-2 483	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 365</b>	<b>-95 882</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 797</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	355	31 167
	<b>355</b>	<b>31 167</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar Värmland	9 177	8 650
Förutbetalda försvaltningskostnader	45 911	43 711
Bostadsrätterna	4 930	0
Förutbetald kabel-tv	7 413	7 188
Snöröjning	6 750	0
Bredband	14 192	0
	<b>88 373</b>	<b>59 549</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,937	2024-01-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	4,937	2024-01-28	400 000	400 000
Danske Bank	1,64	2025-12-30	3 842 832	3 930 399
			<b>5 742 832</b>	<b>5 830 399</b>
Amorteringar enligt avtal			57 152	57 152

Långfristig del: 3 785 152 kr

Kortfristig del: 1 957 152 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 5 457 072 kr.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 743 000	8 817 000
	<b>8 743 000</b>	<b>8 817 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	17 658	4 689
Förutbetalda intäkter	91 679	50 665
Upplupen elkostnad	5 692	3 183
Upplupen fjärrvärme	31 480	30 570
Upplupen renhållning	2 756	2 509
Upplupen snöröjning	12 013	0
Upplupen kostnad revisor	8 000	8 000
Upplupna kostnader fastighetsskötsel		1 260
	<b>169 278</b>	<b>100 876</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har i början av 2024 tagit ett nytt lån hos Swedbank på 400 000 kr för renovering av värmesystemet.



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexander Back  
Ordförande

Jörgen Sandberg

Ingegerd Persson

Therese Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Vävaren 1 för 20230101-20231231

Unikt dokument-id:

3020598b-3eef-4f74-b929-895ca6790c94

Dokumentets fingeravtryck:

8b9b1f6005c6efb8d71377a73eaec05627dfb53b0519037aca40ad7b4022e41a8cf0669265df1a414ed97  
163c0759593aaf46d0a36b654319d633019a09506ef

## Undertecknare

 <p><b>Jörgen Sandberg</b> E-post: sandberg.jorgen@outlook.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 104.28.45.51</p>	<p>Signerad med BankID: JOHN JÖRGEN SANDBERG (19780719****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-18 09:25:38 UTC</p> 
 <p><b>Therese Persson</b> E-post: sjokas@hotmail.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 83.191.178.112</p>	<p>Signerad med BankID: PERNILLA THERESE PERSSON (19850205****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-19 10:15:41 UTC</p> 
 <p><b>Ingegerd Persson</b> E-post: ingegerdp.08@gmail.com Enhet: Chrome 126.0.6478.108 on iPhone iOS 17.5 (smartphone) IP nummer: 78.79.172.76</p>	<p>Signerad med BankID: INGEGERD PERSSON (19560810****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-24 09:06:18 UTC</p> 
 <p><b>Alexander Back</b> E-post: alexander.back@outlook.com Enhet: Firefox 127.1 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 46.132.39.189</p>	<p>Signerad med BankID: ALEXANDER BACK (19880701****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-24 09:20:44 UTC</p> 



## Undertecknare



**Peter Ek**

Auktoriserad revisor  
**PWC**

E-post: peter.ek@pwc.com  
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 34.99.63.69

Signerad med BankID: PETER EK  
(19901107\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-06-24 13:36:31 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-06-24 13:36:31 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-06-24 13:36:31 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Peter Ek (peter.ek@pwc.com)  
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 34.99.63.69 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-24 13:36:25 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Ek (peter.ek@pwc.com)  
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 34.99.63.69 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-24 13:36:08 UTC

Dokumentet lästes igenom av Peter Ek (peter.ek@pwc.com)  
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 34.99.63.69 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-24 13:13:38 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Ek (peter.ek@pwc.com)  
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 34.99.63.69 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-24 09:21:27 UTC

Dokumentet skickades till Peter Ek (peter.ek@pwc.com)  
Enhet: ()

2024-06-24 09:20:44 UTC

Dokumentet signerades av Alexander Back (alexander.back@outlook.com)  
Enhet: Firefox 127.1 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 46.132.39.189 - IP Plats: Tampere, Finland

2024-06-24 09:20:39 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alexander Back (alexander.back@outlook.com)  
Enhet: Firefox 127.1 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 46.132.39.189 - IP Plats: Tampere, Finland

2024-06-24 09:20:19 UTC

Dokumentet lästes igenom av Alexander Back (alexander.back@outlook.com)  
Enhet: Firefox 127.1 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 46.132.39.189 - IP Plats: Tampere, Finland

2024-06-24 09:19:48 UTC

Dokumentet öppnades av Alexander Back (alexander.back@outlook.com)  
Enhet: Firefox 127.1 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 46.132.39.189 - IP Plats: Tampere, Finland

2024-06-24 09:06:21 UTC

Dokumentet skickades till Alexander Back (alexander.back@outlook.com)  
Enhet: ()

2024-06-24 09:06:18 UTC

Dokumentet signerades av Ingegerd Persson (ingegerdp.08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 126.0.6478.108 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)  
IP nummer: 78.79.172.76

2024-06-24 09:06:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingegerd Persson (ingegerdp.08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 126.0.6478.108 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)  
IP nummer: 78.79.172.76



2024-06-19 10:15:41 UTC Dokumentet signerades av Therese Persson (sjokas@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.178.112 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2024-06-19 10:15:36 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Therese Persson (sjokas@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.178.112 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2024-06-18 18:37:32 UTC Dokumentet lästes igenom av Therese Persson (sjokas@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.178.112 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2024-06-18 18:37:21 UTC Dokumentet öppnades av Therese Persson (sjokas@hotmail.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.178.112 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2024-06-18 09:25:38 UTC Dokumentet signerades av Jörgen Sandberg (sandberg.jorgen@outlook.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.45.51 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-06-18 09:25:33 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jörgen Sandberg (sandberg.jorgen@outlook.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.45.51 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-06-18 09:25:16 UTC Dokumentet lästes igenom av Jörgen Sandberg (sandberg.jorgen@outlook.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.45.51 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-06-18 09:19:58 UTC Dokumentet öppnades av Jörgen Sandberg (sandberg.jorgen@outlook.com)  
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.64.57 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2024-06-18 08:47:03 UTC Dokumentet lästes igenom av Ingegerd Persson (ingegerdp.08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)  
IP nummer: 85.119.130.119 - IP Plats: Lidingö, Sweden

2024-06-18 08:40:56 UTC Dokumentet öppnades av Ingegerd Persson (ingegerdp.08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)  
IP nummer: 85.119.130.119 - IP Plats: Lidingö, Sweden

2024-06-18 08:36:47 UTC Dokumentet skickades till Therese Persson (sjokas@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-18 08:36:45 UTC Dokumentet skickades till Jörgen Sandberg (sandberg.jorgen@outlook.com)  
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-18 08:36:44 UTC Dokumentet skickades till Ingegerd Persson (ingegerdp.08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



2024-06-18 08:36:42 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-18 07:15:52 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vävaren 1, org.nr 773200–1727

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävaren 1 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vävaren 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpande 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-06-24 13:35:31 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER EK

Datum

Peter Ek  
Senior Manager

Leveranskanal: E-post