

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väduren nr 4 upplåter bostadsrättslägenheter och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Fastighet är belägen på Kobbarnas väg 7 i Olskroken.

Lägenheter

Föreningen upplåter 24 bostadsrättslägenheter varav samtliga med 2 rum och kök. Total lägenhetsyta uppgår till 1440kvm fördelat på 12 lägenheter om 65kvm respektive 12 lägenheter om 55kvm.

Styrelsen

Ledamot	Jens Schou Andreas Engdahl Åsa Lindgren
Suppleant	Eva-Britt Samuelsson Katarina Isaksson
Revisor	Henrik Rogenfelt

Under verksamhetsåret har hållits ett ordinarie årsmöte och tolv styrelsemöten.

Företagets säte är Göteborg.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24

Överlåtelse under året: 6

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	873	866	816	779
Resultat efter finansiella poster	34	11	-462	176
Soliditet (%)	32	31	73	72
Balansomslutning	4 764	4 858	2 051	2 736

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 236 422	271 250	-5 742	11 768	1 513 699
Omföring årets resultat och avsättning fond för yttre underhåll		6 000	5 768	-11 768	0
Årets resultat				34 216	34 216
Belopp vid årets utgång	1 236 422	277 250	26	34 216	1 547 915

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat 26

Årets resultat 34 216

34 242

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll 283 000

Balanseras i ny räkning -248 758

34 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	872 898	866 119
Summa rörelseintäkter		872 898	866 119
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-555 528	-724 749
Personalkostnader	4	-57 920	-58 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 004	-61 141
Summa rörelsekostnader		-805 452	-844 372
Rörelseresultat		67 446	21 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20	59
Räntekostnader		-33 250	-10 038
Summa finansiella poster		-33 230	-9 979
Resultat efter finansiella poster		34 216	11 768
Resultat före skatt		34 216	11 768
Årets resultat		34 216	11 768

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	5	1 113 493	1 138 654
Förbättringsutgifter på byggnader	6	2 910 304	3 074 155
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>1 361</u>	<u>4 353</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		4 025 158	4 217 162

Summa anläggningstillgångar

4 025 158

4 217 162

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		33	1 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>24 485</u>	<u>24 485</u>
Summa kortfristiga fordringar		24 518	25 706

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>714 590</u>	<u>615 819</u>
Summa kassa och bank		714 590	615 819

Summa omsättningstillgångar

739 108

641 525

SUMMA TILLGÅNGAR**4 764 266****4 858 687**

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	1 236 422	1 236 422
Fond för yttre underhåll	277 250	271 250
Summa bundet eget kapital	1 513 672	1 507 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26	-5 742
Årets resultat	34 216	11 768
Summa fritt eget kapital	34 242	6 026

Summa eget kapital

1 547 914 1 513 698

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	2 938 680	3 056 064
Summa långfristiga skulder	2 938 680	3 056 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	79 884	42 384
Leverantörsskulder	75 169	152 417
Skatteskulder	2 327	6 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 292	87 554
Summa kortfristiga skulder	277 672	288 925

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**4 764 266 4 858 687**

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	67
Inventarier, verktyg och installationer	5
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Medlemsavgifter	872 898	886 119
	<hr/> 872 898	<hr/> 886 119

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Belysning	-26 518	-22 949
Värme	-131 338	-111 806
Vatten och avlopp	-67 905	-59 127
Avfall	-30 358	-29 920
Renhållning och städning	-25 926	-24 270
Reparation och underhåll av fastighet	-71 643	-225 685
Kabel TV	-17 967	-17 555
Bredband	-47 520	-47 520
Fastighetsskatt	-30 432	-29 832
Försäkringspremie	-24 485	-24 249
Fastighetsskötsel och förvaltning	-50 658	-51 612
Förbrukningsinventarier	-866	-2 146
Förbrukningsmaterial	-847	-1 298
Kontorsmaterial	0	-237
Telefon	0	-3 748
Porto	0	-70
Ersättning till revisor	-25 125	-24 625
Bankkostnader	-950	-41 700
Övriga kostnader	-2 990	-6 400
	<hr/> -555 528	<hr/> -724 749

Not 4 Personal	2016	2015
Styrelsen:		
Arvode	44 301	44 501
Sociala kostnader arvode	13 619	13 981
Summa arvode och sociala kostnader	<hr/> 57 920	<hr/> 58 482

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 677 386	1 677 386
Utgående anskaffningsvärden	1 677 386	1 677 386
Ingående avskrivningar	-538 732	-513 571
Årets avskrivningar	-25 161	-25 161
Utgående avskrivningar	-563 893	-538 732
Redovisat värde	1 113 493	1 138 654

Taxeringsvärde 24 400 000 18 000 000

Fastighetsbeteckning Gårda 70:4

Not 6 Förbättringsutgifter på byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 277 035	517 000
Inköp	0	2 760 035
Utgående anskaffningsvärden	-3 277 035	3 277 035
Ingående avskrivningar	-202 880	-177 031
Årets avskrivningar	-163 851	-25 849
Utgående avskrivningar	-366 731	-202 880
Redovisat värde	2 910 304	3 074 155

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 077	183 077
Utgående anskaffningsvärden	183 077	183 077
Ingående avskrivningar	-178 724	-168 593
Årets avskrivningar	-2 992	-10 131
Utgående avskrivningar	-181 716	-178 724
Redovisat värde	1 361	4 353

Not 8 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	319 536	319 536
Förfaller senare än 5 år	2 619 144	2 736 528
	2 938 680	3 056 064

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 113 058	3 113 058

AL AB
JS

BRF Väduren 4

Org.nr. 757202-4672

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg den 20 april 2017



Jens Schou

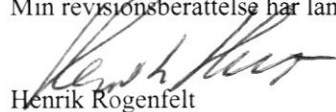


Andreas Engdahl



Asa Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017



Henrik Rogenfelt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Väduren nr 4, org.nr 757202-4672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väduren nr 4 för år 2016. 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 2016 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.

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 fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 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 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 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 för BRF Väduren nr 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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

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, eller
- 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 26 april 2017



Henrik Rogenfelt

Auktoriserad revisor