

**Brf Väwaren 1**  
**Org nr 773200-1727**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vävaren 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 20 bostadsrätter samt två lokaler med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök  
13 st 2 rum och kök  
5 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 160 kvm och för lokalerna 307 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice KB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

### Vice värd

Jens Gustafsson

### Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler med bostadsrätt och en lokal som hyrs ut.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft timanställd personal.

### Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning samt

- Målning av 4 st trapphus till en kostnad av 117 500 kr.

- Tillverkning och montage av 1 st skorstenbeslag vid läckage på vind till en kostnad av 14 429 kr.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Karlsson	Ordförande
Martina Holmkvist	Ledamot
Solveig Bengtsson	Ledamot
Anna Olsson	Ledamot
Jens Gustafsson	Suppleant
Ove Pettersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera telefonsammanträden, informella träffar samt extra stämma.

Arvode till styrelsen har utgått med 14 190 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

### Revisorer

Anders E Hallgren	Ordinarie
-------------------	-----------

### Valberedning

Jens Gustafsson

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1996-10-28.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:


	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2011-12-31	Amortering år 2012
Stadshypotek	4,52%	rörlig	4 282 082kr	52 640 kr

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2011.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift skall utgå 2011 med 0,4% på taxeringsvärdet alt. 1302 kr per lägenhet samt med 1% på lokalerna



Inkomstskatt

Efter dom i regeringsrätten i dec 2010 skall inte någon inkomsskatt utgå på föreningens ränteintäkter som avser fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

**Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	65 684
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-55 245
Dispositionsfond	906 819
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	917 258

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	917 258
	<hr/>
	917 258

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		828 569	828 638
Hyror/årsavg lokal		310 861	310 861
Hysesintäkter p-platser		7 560	7 560
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 146 990</b>	<b>1 147 059</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Arvode för teknisk förvaltning		-73 528	-75 412
Lokalvård, bolag		-	-813
Reparation och underhåll		-192 363	-354 762
El		-84 473	-60 803
Värme		-163 147	-162 722
Vatten och avlopp		-45 892	-32 503
Renhållning		-23 809	-21 055
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättsförsäkring		-10 904	-11 465
Kabel-TV		-18 688	-18 375
Trädgårdskostnader		-2 122	-
Fastighetsavgift		-39 684	-39 840
Snöröjning		-25 271	-26 960
Övriga driftskostnader		-4 279	-6 338
Administrationsomkostnader		-8 160	-6 900
Telefon och porto		-1 080	-2 224
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-693 400</b>	<b>-820 172</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-14 190	-16 000
Revisionsarvode		-8 581	-4 363
Arvode för ekonomisk förvaltning		-33 960	-32 814
Konsultarvoden		-	-12 500
Administrationskostnader		-2 352	-1 659
Vicevärds arvode		-27 996	-27 996
Bilersättning, skattefri		-1 961	-1 073
Sociala avgifter		-6 936	-6 413
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-95 976</b>	<b>-102 818</b>
Avskrivning	1	-163 000	-163 000
		<b>-258 976</b>	<b>-265 818</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>194 614</b>	<b>61 069</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		13 428	734
Räntekostnader för fastighetslån		-142 358	-74 752
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-128 930	-74 018
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		65 684	-12 949
<b>Årets resultat</b>		<u>65 684</u>	<u>-12 949</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1	6 933 521	7 096 522
Mark		40 000	40 000
		<u>6 973 521</u>	<u>7 136 522</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 973 521</u>	<u>7 136 522</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		1 689	2 225
Övriga kortfristiga fordringar		9 979	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	34 720	21 442
		<u>46 388</u>	<u>23 667</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 193 179	1 057 336
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 239 567</u>	<u>1 081 003</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>8 213 088</u>	<u>8 217 525</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		26 970	26 970
Föreningens fond för yttre underhåll		2 786 439	2 799 388
		<u>2 813 409</u>	<u>2 826 358</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		906 819	906 819
Årets resultat		65 684	-12 949
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 785 912</u>	<u>3 720 228</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		4 282 082	4 334 722
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 282 082</u>	<u>4 334 722</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 166	26 206
Källskatt		6 102	933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>4</b>	125 826	135 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>145 094</u>	<u>162 575</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>8 213 088</u>	<u>8 217 525</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		8 817 000	8 817 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Inga  




## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.



**Noter**

**Not 1 Byggnader**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 918 000	9 918 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 918 000	9 918 000
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-2 821 478	-2 658 478
	-163 000	-163 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 984 478	-2 821 478
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 933 522</u>	<u>7 096 522</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 336 000	8 336 000
Taxeringsvärde mark	2 713 000	2 713 000
	<u>11 049 000</u>	<u>11 049 000</u>

**Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	10 903	-
Kabel-TV	4 764	4 503
Fastighetsskötsel	19 053	16 939
<b>Summa</b>	<u>34 720</u>	<u>21 442</u>

**Not 3 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	26 970	2 799 388	906 819	-12 949
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-12 949	-	12 949
Årets resultat	-	-	-	65 684
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<u>26 970</u>	<u>2 786 439</u>	<u>906 819</u>	<u>65 684</u>

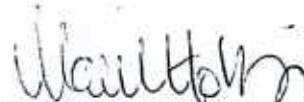



**Not 4      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor	1 632	3 000
El	10 000	10 000
Fjärrvärme	18 302	-
Revision	8 420	4 420
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	65 307	66 536
Upplupna styrelsearvoden	14 480	14 480
Upplupna sociala avgifter	7 685	4 500
Snö	-	7 500
OVK	-	25 000
<b>Summa</b>	<u>125 826</u>	<u>135 436</u>

Karlstad 2012-05-02

  
Susanna Karlsson  
Ordförande

  
Martina Holmkvist  
Ledamot

  
Solveig Bengtsson  
Ledamot  
SUPPLEANT

Anna Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2012-05-07

  
Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor,

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Vävaren 1, org. nr  
773200-1727**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävaren för år 2011

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vävaren för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 7 maj 2012

  
Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor