

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

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 lokalytan 307 kvm. Årsavgifter uppgår till 776 kr kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **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 ett avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

### **Vice värd**

Tommy Thoresson.

### **Föreningens lokaler**

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

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

### Antalet anställda

Under året har föreningen haft en vicevärd anställd.

## Väsentliga händelser under året och efter verksamhetsåret

### Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning samt

- Rengöring av ventilation samt OVK-besiktning.
- Byte av defekt motor på ventilationssystemet.
- Diverse löpande reparationer utfört av Värmlands Fastighetservice.
- Nedtagning av två träd och som ersättning plantering av två nya träd.

Månadsavgifterna höjdes med 10% den 1 april 2015.

Föreningen gick med i organisationen Bostadsrätterna.

Lindströms Konditori gick i konkurs i slutet av januari.

En extra föreningsstämma hölls i september med anledning av att det behövdes beslut om vidare hantering av bostadsrättslokalerna och eventuell inglasning av balkongerna. Föreningsstämman beslutade att godkänna ombyggnation av lokalerna till lägenheter och då med inriktning att det ska ske av extern part. När det gäller balkongerna beslutades att inglasning ska ske.

Karlstad Fastighetsförädling AB förvärvade bostadsrätten för de två bostadsrättslokalerna från konkursboet i mitten av november. Bolagets inriktning är att lokalerna ska byggas om till lägenheter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Wahlberg	Ordförande
Rigmor Paulsson	Ledamot
Solveig Bengtsson	Ledamot
Alexander Back	Ledamot
Bertil Gunnesby	Suppleant
Ove Pettersson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera telefonsammanträden samt informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 20 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### Revisorer

Anders E Hallgren	Ordinarie
Göran Aronsson	Ordinarie

### Valberedning

Vakant

### 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 2015-12-31	Amortering år 2015
Swedbank	0,774%	rörlig	1 000 000 kr	0
Swedbank	2,67%	2016-10-27	1 500 000 kr	0
Swedbank	3,25%	2018-10-25	500 000 kr	0

Ingen amortering har gjorts under 2015.

### Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 10% 1 april 2015.

### Fastighetsavgift och fastighetskatt

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift skall för 2015 avseende bostadsdelen utgå med det lägsta av 0,3% på taxeringsvärdet och 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

### Inkomstskatt

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

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

## Flersårsöversikt

(alla belopp i tkr)		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 069	1 061	1 147	1 147
Resultat efter finansiella poster	tkr	150	101	164	98
Balansomslutning	tkr	7 526	7 411	7 235	8 119
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	57,1	56,0	56,0	47,8

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 113 953
Årets resultat	149 634
	<hr/>
Totalt	1 263 587

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande;

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	56 925
Balanseras i ny räkning överförs	1 206 662
	<hr/>
	1 263 587

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



N

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 068 689	1 060 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 068 689	1 060 947
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga driftskostnader	2	-658 270	-665 027
Personalkostnader	3	-18 301	-45 032
Avskrivning		-174 300	-174 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-850 871	-884 386
<b>Rörelseresultat</b>		217 818	176 561
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	1 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 184	-76 294
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-68 184	-75 263
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		149 634	101 298
<b>Årets vinst</b>		149 634	101 298



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	6 281 522	6 444 521
Mark		40 000	40 000
Inventarier	5	34 007	45 307
		<hr/>	<hr/>
		6 355 529	6 529 828
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 355 529</b>	<b>6 529 828</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		695	3 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 085	28 239
		<hr/>	<hr/>
		37 780	31 928
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 132 543	849 408
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 170 323</b>	<b>881 336</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 525 852</b>	<b>7 411 164</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 970	26 970
Föreningens fond för yttre underhåll		3 009 099	2 952 174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 036 069</u>	<u>2 979 144</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 113 953	1 069 580
Årets resultat		149 634	101 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 263 587</u>	<u>1 170 878</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 299 656</u>	<u>4 150 022</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82 557	96 959
Skatteskulder		2 975	6 067
Övriga kortfristiga skulder		7 450	7 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	133 214	150 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>226 196</u>	<u>261 142</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>7 525 852</u>	<u>7 411 164</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pant och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		8 817 000	8 817 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på stämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter lägenheter	803 850	747 768
Hyror/årsavgifter lokaler	256 719	305 619
Hysesintäkter p-platser	8 120	7 560
<b>Summa</b>	<b>1 068 689</b>	<b>1 060 947</b>

### Not 2 Övriga driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvode för teknisk förvaltning	99 400	88 893
Lokalvård bolag	8 841	8 251
Rep och underhåll	56 061	102 494
El	44 990	60 052
Värme	165 334	162 623
Vatten och avlopp	42 815	44 130
Renhållning	14 951	14 756
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	9 935	17 631
Kabel-TV	20 533	20 236
Trädgårdskostnader	51 502	-
Fastighetsavgift	47 050	46 030
Snöröjning	13 741	11 704
Övriga driftskostnader	18 491	12 754
Administrationsomkostnader	2 634	780
Telefon och porto	302	12
Konsultkostnader	12 784	26 848
Revisionsarvode	9 688	9 688
Arvode för ekonomisk förvaltning	39 218	38 145
<b>Summa</b>	<b>658 270</b>	<b>665 027</b>

**Not 3      Personal kostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvoden	-1 480	15 000
Vicevärdsarvode	18 000	21 415
Sociala kostnader	1 781	8 617
<b>Summa</b>	<u>18 301</u>	<u>45 032</u>

Reservering av styrelsearvode samt sociala kostnader har återförts i 2015 års bokslut med 21 480 kr respektive med 5 490 kr.

**Not 4      Byggnader**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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>	-3 473 478	-3 310 478
Årets avskrivningar	-163 000	-163 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-3 636 478</u>	<u>-3 473 478</u>
<b>Redovisat värde</b>	<u>6 281 522</u>	<u>6 444 522</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 001 000	9 001 000
Taxeringsvärde mark	2 384 000	2 384 000
	<u>11 385 000</u>	<u>11 385 000</u>

W

**Not 5 Inventarier**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 634	-
Inköp	-	56 634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 634</b>	<b>56 634</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 327	-
Årets avskrivningar	-11 300	-11 327
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 627</b>	<b>-11 327</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>34 007</u></b>	<b><u>45 307</u></b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	5 326	4 309
Kabel-TV	5 221	5 104
Fastighetsskötsel	22 188	18 826
Bostadrätterna	4 350	-
<b>Summa</b>	<b><u>37 085</u></b>	<b><u>28 239</u></b>

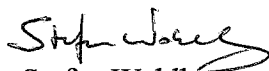
**Not 7 Eget kapital**


	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	26 970	2 952 174	1 069 580	101 298
Disposition av föregående års resultat	-	-	44 373	-44 373
Avsättning yttre fond	-	56 925	-	-56 925
Årets resultat	-	-	-	149 634
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>26 970</b>	<b>3 009 099</b>	<b>1 113 953</b>	<b>149 634</b>


**Not 8      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

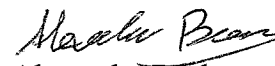
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	591	591
El	4 202	5 282
Fjärrvärme	23 520	27 115
Revision	8 420	8 420
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	90 209	62 180
Upplupna styrelsearvoden	-	21 480
Upplupna sociala avgifter	5 588	10 733
Snöröjning/lokalvård/reparationer.	684	14 428
<b>Summa</b>	<u>133 214</u>	<u>150 229</u>

Karlstad 2016\_05\_02

  
Stefan Wahlberg  
Ordförande

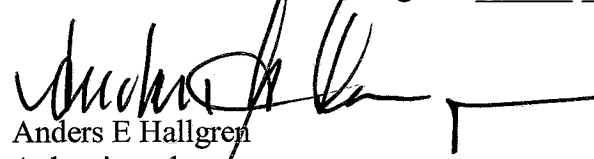
  
Rigmor Paulsson  
Ledamot


  
Solveig Bengtsson  
Ledamot

  
Alexander Back  
Ledamot

<sup>0</sup>  
Ver

revisionsberättelse har avgivits 2016 -05-17.

  
Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor

  
Göran Aronsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävaren 1 för år 2015.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 den 31 december 2015 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 för föreningen.

#### 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 Vävaren 1 för år 2015.

#### 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

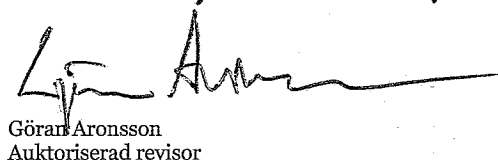
#### Uttalanden

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

Karlstad den 17 maj 2016



Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor



Göran Aronsson  
Auktoriserad revisor