

Brf Vävaren 1
Org nr 773200-1727

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



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 732 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 1 överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en vicevärd anställd.



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31	Amortering år 2014
Swedbank	1,45%	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 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheterna sänktes med 10% i januari 2014.

En utredning rörande bostadsrättslokalernas årsavgifter påbörjades i slutet av 2014.

Fastighetsavgift och fastighetskatt

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift skall för 2014 avseende bostadsdelen utgå med det lägsta av 0,3% på taxeringsvärdet och. 1 217 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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	1 061	1 147	1 147	1 147
Resultat efter finansiella poster	tkr	101	164	98	66
Balansomslutning	tkr	7 411	7 235	8 119	8 213
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	56,0	56,0	47,8	46,1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 069 580
Årets resultat	101 298
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-56 925
	<hr/>
Totalt	1 113 953

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande;

Balanseras i ny räkning överförs	1 113 953
	<hr/>
	1 113 953

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 060 947	1 147 030
Summa rörelseintäkter		1 060 947	1 147 030
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	2	-665 027	-648 613
Personalkostnader	3	-45 032	-66 938
Avskrivning		-174 327	-163 000
Summa rörelsekostnader		-884 386	-878 551
Rörelseresultat		176 561	268 479
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 031	2 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 294	-106 253
Summa resultat från finansiella poster		-75 263	-103 661
Resultat efter finansiella poster		101 298	164 818
Årets vinst		101 298	164 818

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	6 444 521	6 607 522
Mark		40 000	40 000
Inventarier	5	45 307	-
		<hr/>	<hr/>
		6 529 828	6 647 522
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		6 529 828	6 647 522
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 689	728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 239	36 916
		<hr/>	<hr/>
		31 928	37 644
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		849 408	549 630
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		881 336	587 274
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		7 411 164	7 234 796

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 970	26 970
Föreningens fond för yttre underhåll		2 952 174	2 896 929
Summa bundet eget kapital		2 979 144	2 923 899
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 069 580	960 007
Årets resultat		101 298	164 818
Summa fritt eget kapital		1 170 878	1 124 825
Summa eget kapital		4 150 022	4 048 724
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 959	41 300
Skatteskulder		6 067	5 861
Övriga kortfristiga skulder		7 887	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	150 229	138 911
Summa kortfristiga skulder		261 142	186 072
Summa eget kapital och skulder		7 411 164	7 234 796
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		8 817 000	8 817 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter lägenheter	747 768	830 844
Hyror/årsavgifter lokaler	305 619	308 556
Hysesintäkter p-platser	7 560	7 630
Summa	<u>1 060 947</u>	<u>1 147 030</u>

Not 2 Övriga driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvode för teknisk förvaltning	88 893	81 189
Lokalvård bolag	8 251	8 803
Rep och underhåll	102 494	79 960
El	60 052	89 794
Värme	162 623	153 664
Vatten och avlopp	44 130	41 649
Renhållning	14 756	23 166
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	17 631	22 875
Kabel-TV	20 236	19 855
Trädgårdskostnader	-	260
Fastighetsavgift	46 030	47 890
Snöröjning	11 704	14 495
Övriga driftskostnader	12 754	16 859
Adminstrationsomkostnader	780	2 138
Telefon och porto	12	1 090
Konsultkostnader	26 848	-
Revisionsarvode	9 688	8 688
Arvode för ekonomisk förvaltning	38 145	36 238
Summa	<u>665 027</u>	<u>648 613</u>

Not 3 Personal kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvoden	15 000	19 000
Vicevärdsarvode	21 415	27 996
Lön fastighetsskötsel	-	8 520
Bilersättning	-	1 739
Sociala kostnader	8 617	9 683
Summa	<u>45 032</u>	<u>66 938</u>

Not 4 Byggnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 918 000	9 918 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 918 000	9 918 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 310 478	-3 147 478
Årets avskrivningar	-163 000	-163 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 473 478</u>	<u>-3 310 478</u>
Redovisat värde	<u>6 444 522</u>	<u>6 607 522</u>
Taxeringsvärde		
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>

Not 5 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Inköp	56 634	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 634</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-11 327	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 327</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>45 307</u>	<u>0</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	4 309	11 661
Kabel-TV	5 104	5 044
Fastighetsskötsel	18 826	20 211
Summa	<u>28 239</u>	<u>36 916</u>

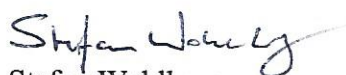
Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	26 970	2 896 929	960 007	164 818
Disposition av föregående års resultat	-	-	109 573	-109 573
Avsättning yttre fond	-	55 245	-	-55 245
Årets resultat	-	-	-	101 298
Eget kapital 2014-12-31	<u>26 970</u>	<u>2 952 174</u>	<u>1 069 580</u>	<u>101 298</u>

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	591	2 809
El	5 282	6 910
Fjärrvärme	27 115	19 178
Revision	8 420	8 420
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	62 180	73 131
Upplupna styrelsearvoden	21 480	21 480
Upplupna sociala avgifter	10 733	6 983
Snöröjning/lokalvård/reparationer.	14 428	-
Summa	<u>150 229</u>	<u>138 911</u>

Karlstad 2015-05-08

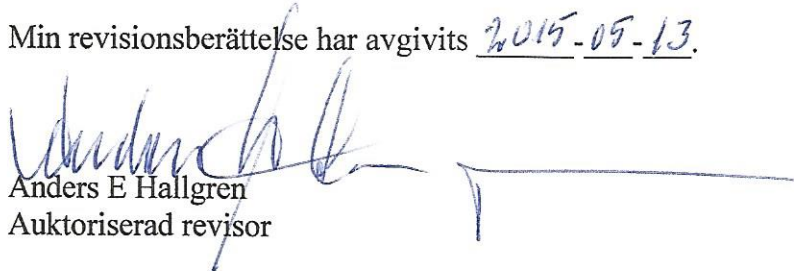

Stefan Wahlberg
Ordförande


Rigmor Paulsson
Ledamot


Solveig Bengtsson
Ledamot


Marcus Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-13.


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vävaren 1 för år 2014.

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 jag 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 våra 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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vävaren 1 för år 2014.

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

Mitt 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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver vår 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 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 13 maj 2015


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Till Anders E Hallgren, PwC 2015-05-11

Detta uttalande (som kan ses som en checklista) lämnas i anslutning till er revision av Brf Vävaren 1 årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2014 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.

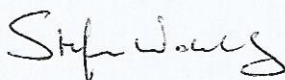
Vi bekräftar följande (*utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva*):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget och vi har gått igenom resultat- och balansräkningen med tillhörande noter tillsammans med Vänerförvaltning AB som har upprättat dessa och bedömer efter bästa förmåga att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt.
- För alla händelser efter datumet för räkenskapsårets utgång som kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- (Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. ~~En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.~~)

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om samtliga av oss kända oegentligheter såväl faktiska som misstänkta eller påstådda.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om alla kända tvister vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.


Stefan Jacobson
Styrelsens ordförande