

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 Väwaren 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 716 kr 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 AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

### Vice värd

Christoffer Burman.

### 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 5 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

- Justering av värmepumpar mm.
- Balkongtvätt har utförts under året.



- Div löpande reparationer utfört av Värmlands Fastighetservice.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christoffer Burman	Ordförande
Ida Persson	Ledamot
Solveig Bengtsson	Ledamot
Anna Olsson	Ledamot
Bertil Gunnesby	Suppleant
Andreas Karlsson	Suppleant
Rigmor Paulsson	Suppleant

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

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

Arvode till styrelsen har utgått med 19 000 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 2013-12-31	Amortering år 2013
Swedbank	2,18%	rörlig	1 000 000 kr	
Swedbank	2,67%	2016-10-27	1 500 000 kr	
Swedbank	3,25%	2018-10-25	500 000 kr	

Amortering har gjorts med 1 023 844 kr under 2013.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2013.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift skall utgå 2013 med 0,4% på taxeringsvärdet alt.

1310 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.

### **Flerårsjämförelse**

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	1 147	1 147	1 147	1 147
Resultat efter finansiella poster	tkr	164	98	66	-13
Balansomslutning	tkr	7 235	8 119	8 213	8 218
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	55,9	47,8	46,1	45,3

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	164 818
Balanserad vinst	960 006
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-55 245
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 069 579</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	1 069 579
	<hr/>
	<u>1 069 579</u>

### **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>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		830 844	830 844
Hyror/årsavg lokal		308 556	308 556
Hysesintäkter p-platser		7 630	7 560
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 147 030</u>	<u>1 146 960</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Arvode för teknisk förvaltning		-81 189	-76 212
Lokalvård, bolag		-8 803	-8 354
Reparation och underhåll		-79 960	-110 941
El		-89 794	-82 605
Värme		-153 664	-171 962
Vatten och avlopp		-41 649	-42 060
Renhållning		-23 166	-20 566
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättsförsäkring		-22 875	-22 117
Kabel-TV		-19 855	-19 146
Trädgårdskostnader		-260	-913
Fastighetsavgift		-47 890	-41 600
Snöröjning		-14 495	-2 852
Övriga driftskostnader		-16 859	-6 238
Lön/fskötsel		-8 520	-28 195
Administrationsomkostnader		-383	-
Telefon och porto		-1 090	-3 168
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-610 452</u>	<u>-636 929</u>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-19 000	-10 000
Revisionsarvode		-8 688	-8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-36 238	-35 152
Administrationskostnader		-1 755	-
Vicevärds arvode		-27 996	-27 996
Bilersättning, skattefri		-1 739	-1 850
Sociala avgifter		-9 683	-9 319
<b>Summa övriga kostnader</b>		<u>-105 099</u>	<u>-92 817</u>
Avskrivning	1	<u>-163 000</u>	<u>-163 000</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		268 479	254 214

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2 592	10 074
Räntekostnader för fastighetslån		-106 253	-166 295
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-103 661</u>	<u>-156 221</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		164 818	97 993
<b>Årets vinst</b>		<u>164 818</u>	<u>97 993</u>

*stf*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1	6 607 522	6 770 522
Mark		40 000	40 000
		<hr/>	<hr/>
		6 647 522	6 810 522
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 647 522</b>	<b>6 810 522</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		-	429
Övriga kortfristiga fordringar		728	720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	36 916	44 576
		<hr/>	<hr/>
		37 644	45 725
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		549 630	1 262 645
Bank			
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>587 274</b>	<b>1 308 370</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 234 796</b>	<b>8 118 892</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		26 970	26 970
Föreningens fond för yttre underhåll		2 896 929	2 841 684
		<u>2 923 899</u>	<u>2 868 654</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		960 007	917 259
Årets vinst		164 818	97 993
		<u>4 048 724</u>	<u>3 883 906</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		3 000 000	4 023 844
		<u>3 000 000</u>	<u>4 023 844</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 300	45 391
Källskatt		-	933
Skatteskulder		5 861	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	138 911	164 818
		<u>186 072</u>	<u>211 142</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>7 234 796</u>	<u>8 118 892</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		8 817 000	8 817 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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>	-3 147 478	-2 984 478
Årets avskrivningar	-163 000	-163 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 310 478	-3 147 478
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 607 522</u>	<u>6 770 522</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 001 000	8 336 000
Taxeringsvärde mark	2 384 000	2 713 000
	<u>11 385 000</u>	<u>11 049 000</u>



**Not 2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 661	11 213
Kabel-TV	5 044	4 936
Fastighetsskötsel	20 211	19 487
VFAB	-	8 940
<b>Summa</b>	<u>36 916</u>	<u>44 576</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 2012-12-31</b>	26 970	2 841 684	917 259	97 993
Disposition av föregående års resultat	-	-	42 748	-42 748
Avsättning yttre fond	-	55 245	-	-55 245
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>164 818</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	26 970	2 896 929	960 007	164 818

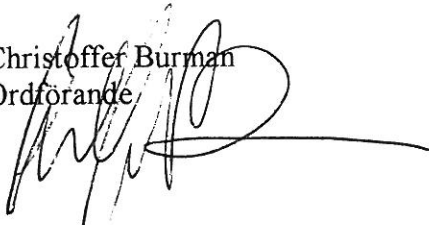


**Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	2 809	4 200
El	6 910	8 298
Fjärrvärme	19 178	25 747
Revision	8 420	8 420
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	73 131	86 520
Upplupna styrelsearvoden	21 480	21 480
Upplupna sociala avgifter	6 983	6 983
Snö	-	2 852
Avgift	-	<u>318</u>
<b>Summa</b>	<u>138 911</u>	<u>164 818</u>

Karlstad 2014-04-30

Christoffer Burman  
Ordförande



Solveig Bengtsson  
Ledamot



Ida Persson  
Ledamot

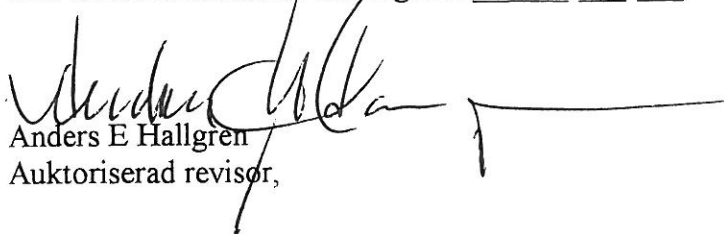


Anna Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2014-05-15.

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 2013.

##### *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 2013 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 2013.

##### *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 ersättningskyldig 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 15 maj 2014

  
Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor