

Brf Vävaren 1  
Org nr 773200-1727

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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 med pris på 713 kr m<sup>2</sup> 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

- Justering av värmepumpar mm.
- Felsökning defekt frysskyddsvakt.





### 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>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	tkr	1 147	1 147	1 147	1 147
Resultat efter finansiella poster	tkr	98	66	-13	47
Balansomslutning	tkr	8 119	8 213	8 218	8 219
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	47,8	46,1	45,3	45,4

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	97 993
Balanserad vinst	917 259
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-55 245
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>960 007</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	960 007
	<u>960 007</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>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		830 844	828 569
Hyror/årsavg lokal		308 556	310 861
Hysesintäkter p-platser		7 560	7 560
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>1 146 960</u>	<u>1 146 990</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Arvode för teknisk förvaltning		-76 212	-73 528
Lokalvård, bolag		-8 354	-
Reparation och underhåll		-110 941	-192 363
El		-82 605	-84 473
Värme		-171 962	-163 147
Vatten och avlopp		-42 060	-45 892
Renhållning		-20 566	-23 809
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättsförsäkring		-22 117	-10 904
Kabel-TV		-19 146	-18 688
Trädgårdskostnader		-913	-2 122
Fastighetsavgift		-41 600	-39 684
Snöröjning		-2 852	-25 271
Övriga driftskostnader		-6 238	-4 279
Lön/fskötsel		-28 195	-8 160
Telefon och porto		-3 168	-1 080
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-636 929</u>	<u>-693 400</u>
<b>Övriga kostnader</b>			
Styrelsearvode		-10 000	-14 190
Revisionsarvode		-8 500	-8 581
Arvode för ekonomisk förvaltning		-35 152	-33 960
Administrationskostnader		-	-2 352
Vicevärds arvode		-27 996	-27 996
Bilersättning, skattefri		-1 850	-1 961
Sociala avgifter		-9 319	-6 936
<b>Summa övriga kostnader</b>		<u>-92 817</u>	<u>-95 976</u>
Avskrivning	1	-163 000	-163 000
		<u>-255 817</u>	<u>-258 976</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		254 214	194 614

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		10 074	13 428
Räntekostnader för fastighetslån		-166 295	-142 358
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-156 221	-128 930
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		97 993	65 684
<b>Årets vinst</b>		<u>97 993</u>	<u>65 684</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1	6 770 522	6 933 521
Mark		40 000	40 000
		<hr/>	<hr/>
		6 810 522	6 973 521
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 810 522</b>	<b>6 973 521</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		429	1 689
Övriga kortfristiga fordringar		720	9 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	44 576	34 720
		<hr/>	<hr/>
		45 725	46 388
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 262 645	1 193 179
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 308 370</b>	<b>1 239 567</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 118 892</b>	<b>8 213 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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		2 841 684	2 786 439
		<hr/>	<hr/>
		2 868 654	2 813 409
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		917 259	906 819
Årets vinst		97 993	65 684
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		3 883 906	3 785 912
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		4 023 844	4 282 082
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		4 023 844	4 282 082
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		45 391	13 166
Källskatt		933	6 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	164 818	125 826
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		211 142	145 094
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		8 118 892	8 213 088
		<hr/>	<hr/>
<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>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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>	-2 984 478	-2 821 478
Årets avskrivningar	-163 000	-163 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 147 478	-2 984 478
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>6 770 522</u>	<u>6 933 522</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>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	11 213	10 903
Kabel-TV	4 936	4 764
Fastighetsskötsel	19 487	19 053
VFAB	8 940	-
<b>Summa</b>	<u>44 576</u>	<u>34 720</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 2011-12-31</b>	26 970	2 786 439	906 819	65 684
Disposition av föregående års resultat	-	55 245	10 440	-65 684
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>97 993</u>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	26 970	2 841 684	917 259	97 993



**Not 4      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	4 200	1 632
El	8 298	10 000
Fjärrvärme	25 747	18 302
Revision	8 420	8 420
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	86 520	65 307
Upplupna styrelsearvodena	21 480	14 480
Upplupna sociala avgifter	6 983	7 685
Snö	2 852	-
OVK	318	-
<b>Summa</b>	<u>164 818</u>	<u>125 826</u>

Karlstad 2013-04-15

Susanna Karlsson  
Ordförande



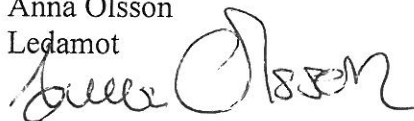
Solveig Bengtsson  
Ledamot



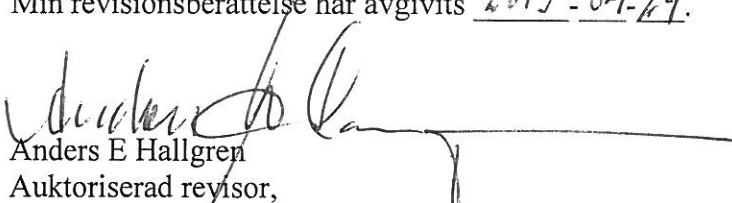
Ida Persson  
Ledamot



Anna Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har avgivits 2013-04-29.



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 2012.

#### 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 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 2012 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 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om 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 min 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.

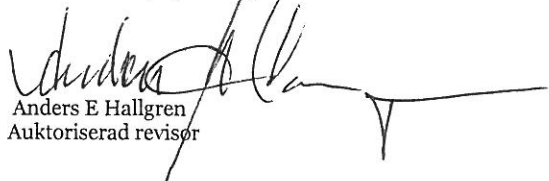
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 29 april 2013



Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor