


Brf Frej, Karlstad
Org nr 769605-1445





Årsredovisning för räkenskapsåret 2011



Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREJ, Karlstad

Årsredovisning för år 2011

Org nr 769605-1445

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Frej i Karlstad får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31. Föreningen bildades i december 1999 och inflyttning skedde i mars 2002.

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, Vågmästaren 6 i Karlstads kommun, består av ett flerbostadshus i fem våningar med 22 lägenheter.

Fastigheten är taxerad år 2011 till 17 932 000 kr, varav markvärde 4 532 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fonderade medel avses täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen gör ingen avsättning i räkenskaperna för inre underhåll av lägenheterna.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerat 2001-11-14, delägare i Vågmästarens Samfällighetsförening, som äger och förvaltar områdets mark, gator, parkerings- och båtplatser, belysning, sophämtning, mm. Separat årsredovisning upprättas för Samfälligheten.

Frejs andelstal är 5,4%.

På ordinarie föreningsstämma nomineras ledamot till Samfällighetsföreningens styrelse.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Ahlqvist	ordinarie ledamot	ordförande
Monica Hassel	ordinarie ledamot	
Roger Wikander	ordinarie ledamot	

Henrik Dehring	suppleant
Kjell Johansson	suppleant

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

Styrelsen har under året haft fyra protokollförda möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 19 210 kr, vartill kommer social avgifter.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	ordinarie
-------------	-----------

Valberedning

Lars Jägersand	sammankallande
Morgan Connedal	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Boverket 2004-06-08.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Rta	Konvertering	Skuld 2011-12-31
Sbab	3,77%	Rörlig	4 396 867 kr
Swedbank	3,52 %	Rörlig	5 300 000 kr
Sbab	3,70%	Rörlig	2 412 085kr
Sbab	3,70%	Rörlig	<u>1 465 602 kr</u>
Totalt			13 574 554 kr

Amortering 2011 har varit 107 820 kr.

ba

Samtliga lån förfaller inom 5 år.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes under 2002 och har åsatts värde 2002.
Fastighetsavgift utgår from 2008.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Vänerförvaltning AB med Ove Pettersson som kontaktperson

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	102
Balanserad vinst	668 246

Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>668 348</u>
--	----------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras att i ny räkning överförs	60 000
	<u>608 348</u>

	<u>668 348</u>
--	----------------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

ba

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 093 884	1 093 825
Summa nettoomsättning		1 093 884	1 093 825
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-29 883	-31 820
Reparation och underhåll		-80 383	-11 426
Porttelefon		-4 181	-4 183
Löpande underhåll hissanläggning		-24 338	-23 971
El		-36 661	-32 515
Värme		-152 617	-160 305
Vatten och avlopp		-32 690	-36 190
Renhållning		-30 079	-31 109
Samfällighet		-25 928	-16 076
Fastighetsförsäkring		-14 410	-13 978
Kabel-TV		-28 232	-26 807
Fastighetsskatt		-15 015	-14 047
Övriga driftskostnader		-14 289	-6 786
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-488 706	-409 213
Övriga kostnader			
Telefon och porto		-27	-549
Styrelsearvode		-19 210	-12 025
Revisionsarvode		-6 625	-6 250
Arvode för ekonomisk förvaltning		-29 642	-28 636
Socialförsäkringsavgifter		-6 277	-3 183
Summa övriga kostnader		-61 781	-50 643
Avskrivning	2	-107 820	-99 590
		-169 601	-150 233
Resultat före finansiella poster		435 577	534 379

fa

Resultaträkning	Not	2011	2010
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 003	431
Räntekostnader för fastighetslån		-472 672	-216 573
Avgår räntebidrag		29 194	49 682
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella investeringar		-435 475	-166 460
Resultat efter finansiella poster		102	367 919
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>102</u>	<u>367 919</u>

ba

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	18 755 012	18 862 832
Mark		2 900 000	2 900 000
		<hr/>	<hr/>
		21 655 012	21 762 832
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		21 655 012	21 762 832
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		10	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	37 763	38 993
		<hr/>	<hr/>
		37 773	39 788
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		728 713	732 267
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		766 486	772 055
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		22 421 498	22 534 887
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
4			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 615 000	5 615 000
Upplåtelseavgifter		2 060 000	2 060 000
Föreningens fond för yttre underhåll		340 000	280 000
		<hr/>	<hr/>
		8 015 000	7 955 000
		<hr/>	<hr/>

ba

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		668 247	360 327
Årets vinst		102	367 919
		<u>668 349</u>	<u>728 246</u>
Summa eget kapital		<u>8 683 349</u>	<u>8 683 246</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		13 574 554	13 682 374
		<u>13 574 554</u>	<u>13 682 374</u>
Summa långfristiga skulder		<u>13 574 554</u>	<u>13 682 374</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	30 622
Skatteskulder		14 307	15 334
Personalskatt		-	7 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	149 288	116 231
		<u>163 595</u>	<u>169 267</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>163 595</u>	<u>169 267</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 421 498</u>	<u>22 534 887</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 750 000	14 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

dbn

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Kabel-TV	7 191	6 984
Fastighetsskötsel	7 451	7 451
Försäkring	1 120	1 120
Renhållning	6 188	7 906
Vatten	9 750	9 050
Samfälligheten	6 063	6 482
Summa	<u>37 763</u>	<u>38 993</u>

Not 4 Eget kapital

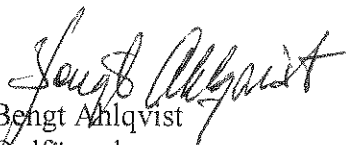
	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Drifts- reserv</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	5 615 000	2 060 000	280 000	-	360 327	367 919
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	60 000	-	307 919	-367 919
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	102
Eget kapital 2011--12-31	5 615 000	2 060 000	340 000	0	668 246	102

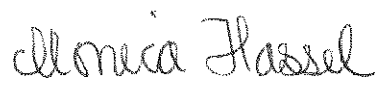
ba

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntor	31 841	16 704
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	82 461	86 541
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	5 986	5 986
Värme	15 000	-
El	7 000	-
Övriga poster	2 000	2 000
Summa	<u>149 288</u>	<u>116 231</u>

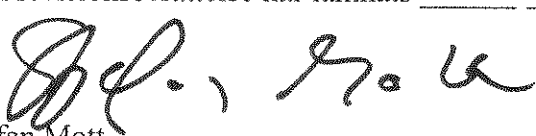
Karlstad 2012-07-26


Bengt Ahlqvist
Ordförande


Monica Hassel
Ledamot


Roger Wikander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012.05.03.


Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Frej, org.nr 769605-1445

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Frej 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 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 och verkställande direktörens 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 (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 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 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.

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 ersättningskyldig 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 3 maj 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Mott'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Stefan Mott

Godkänd revisor