

Brf Domkyrkobacken
Org nr 769628-8104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 Tingvallastaden 3:12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 15 bostadsrätter, tre hyresrätter samt fem lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 422 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Vakant | Ny hyresgäst (Clean Skin Karlstad AB) fr.o.m. 170201 |
| 2. Elsab HB | t.o.m 170901 |
| 3. Honeycut AB | t.o.m 171231 |
| 4. Cut in kitchen | t.o.m 171130 |
| 5. Cut in kitchen | t.o.m 171130 |

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

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



Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Karlstad Tingvallastaden GA:1.

Gemensamhetsanläggningen består av garageanläggning i två plan med tillhörande infartsramper och innergård inklusive markvärmeanläggning samt sophanteringsrum.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Tingvallahöjdens samfällighetsförening. Tingvallastaden 3:12's andel är 11/70.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I början på året hade vi två inbrott i källare och något förråd, samt i en butikslokal. I slutet på året hade vi också ett inbrott i källaren. I september bytte vi radiatorventiler (enl underhållsplan) i alla lägenheter, källare och butikslokaler. I samband med bytet fick vi vattenskadorna i tre lägenheter vilket också drabbade underliggande lägenheter. Renovering efter vattenskadorna liksom ansvarsfrågan handläggs av föreningens försäkringsbolag. Efter bytet av radiatorventiler gjordes flera ggr inställningar och justeringar av ventiler, termostater och fjärrvärmekomponenter för att få en tillfredställande värme i huset. Avtalet med Värmland Fastighetsservice sades upp vid årsskiftet och nytt avtal skall förhandlas fram under vintern. Föreningen sålde en lägenhet (3:a) i 10:an, som fram till nu varit en hyresrätt. Tillträde av ny lägenhetsinnehavare 2017-02-01. Hyreskontrakt har tecknats med ny hyresgäst i fd "Magasinets" butikslokal. Lokalen skall användas för skönhetsvård. Föreningen tecknade i januari 2017 kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Vi har renoverat huvar över skorstenarna samt förlängt rökkanaler. Styrelsen beslutar att under vintern byta ut belysning i trapphus, ute vid entréer och i källarkorridorer till sensorstyrd, starkare och energisnål. Vi planerar att byta energislukande värmefläkt i torkrummet mot energisnål och effektiv avfuktare med fläkt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sune Holmberg	Ledamot	Ordförande
Anita Meyer-Lie	Ledamot	Sekreterare
Klara Fröjd	Ledamot	Avgick under året
Tomas Mill	Suppleant	Tj ledamot

Vid stämman avgick Peter Karlsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 4 998 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar.

Alice
JM

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Charlotte Holmberg

Cathrin Jogmar

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-26.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2015-12-31	Amortering år 2016
SEB	0,58%	2017-05-28	5 920 000	0
SEB	1,57%	2018-05-28	5 920 000	0
SEB	2,18%	2020-05-28	5 644 686	210 833
SEB	0,58%	2017-05-28	3 729 395	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 20 186 916 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2016. Genomsnittlig årsavgift är ca 487 kr per m².

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 268 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

All
Jm

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 571	889
Resultat efter finansiella poster	tkr	-45	-1 220
Balansomslutning	tkr	41 423	41 612
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	48	48

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-45 251
Balanserat resultat	-2 409
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-47 660

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	38 000
att av yttre fond ianspråkats	-90 000
att i ny räkning överförs	4 340
	<hr/>
	-47 660

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Steel
JLM

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-05-06 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 571 384	888 810
Summa rörelseintäkter		1 571 384	888 810
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	3	-1 030 770	-1 615 215
Personalkostnader och arvoden	4	-5 488	-
Avskrivning	5	-286 000	-286 000
Summa rörelsekostnader		-1 322 258	-1 901 215
Resultat före finansiella poster		249 126	-1 012 405
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		319	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 696	-207 585
Summa resultat från finansiella investeringar		-294 377	-207 504
Resultat efter finansiella poster		-45 251	-1 219 909
Årets förlust		-45 251	-1 219 909

Sune
TM

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	30 916 305	31 202 305
Mark		8 400 000	8 400 000
		<hr/>	<hr/>
		39 316 305	39 602 305
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		39 316 305	39 602 305
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		60 735	15 516
Skattefordran		-	32 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 040	28 077
		<hr/>	<hr/>
		121 775	76 056
		<hr/>	<hr/>
Bank		1 985 339	1 933 634
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 107 114	2 009 690
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		41 423 419	41 611 995
		<hr/>	<hr/>

all
TM

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		18 456 261	18 456 261
Föreningens fond för yttre underhåll		1 507 500	2 725 000
		<hr/>	<hr/>
		19 963 761	21 181 261
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		-2 409	-
Årets förlust		-45 251	-1 219 909
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		19 916 101	19 961 352
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		21 214 081	21 424 914
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 214 081	21 424 914
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 655	82 882
Övriga kortfristiga skulder		45 851	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 731	142 824
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		293 237	225 729
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		41 423 419	41 611 995
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		21 488 163	21 488 163
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

S
JW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fond för yttre underhåll

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.

Anläggningstillgångar

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-05-06 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	692 688	404 068
Hysesintäkter	786 996	404 442
Hysesintäkter P-platser	91 700	41 300
Övriga intäkter	-	39 000
Summa	<u>1 571 384</u>	<u>888 810</u>

M
IM

Not 3 Övriga driftskostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	39 700	25 815
Lokalvård	8 588	-
Reparation och underhåll	393 061	1 318 663
Hiss	11 071	4 398
El	40 079	12 264
Värme	236 749	114 741
Vatten och avlopp	35 746	26 207
Renhållning	17 244	11 053
Snöröjning	3 233	-
Fastighetsförsäkring	33 252	21 664
Övriga försäkringar	3 891	-
Kabel-TV	18 204	11 000
Trädgårdskostnader	4 335	-
Fastighetsskatt	63 320	-
Samfällighet	57 948	28 974
Diverse övriga kostnader	18 120	9 900
Förbrukningsmaterial	3 506	-
Revision	7 185	8 000
Ekonomisk förvaltning	33 883	22 353
Övriga föreningskostnader	1 655	183
Summa	<u>1 030 770</u>	<u>1 615 215</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Styrelsearvode	-4 998	-
Sociala avgifter	-490	-
Summa	<u>-5 488</u>	<u>0</u>

[Signature]
TM

Not 5 Byggnader

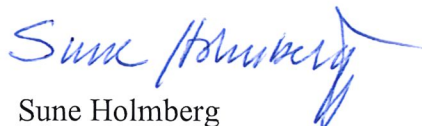
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 488 305	31 488 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 488 305	31 488 305
Ingående ackumulerade avskrivningar	-286 000	-
Årets avskrivningar	-286 000	-286 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-572 000	-286 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 916 305</u>	<u>31 202 305</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 173 000	12 867 000
Taxeringsvärde mark	5 992 000	3 384 000
	<u>19 165 000</u>	<u>16 251 000</u>

dell
TM

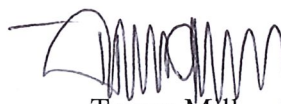
Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2015-12-31	18 456 261	-	2 725 000	-	-1 219 909
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-1 219 909	1 219 909
Inbetalda insatser	-	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	16 500	-16 500	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-1 234 000	1 234 000	-
Årets resultat	-	-	-	-	-45 251
Eget kapital 2016-12-31	18 456 261	0	1 507 500	-2 409	-45 251

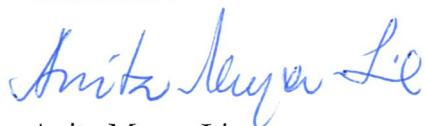
Karlstad 2017-04-27



Sune Holmberg
Ordförande



Tomas Mill
Tj ledamot



Anita Meyer-Lie
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-01.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Domkyrkobacken

Org.nr 769628-8104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Domkyrkobacken för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Domkyrkobacken för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 1 maj 2017



Stefan Mott
Godkänd revisor