

Brf Domaren i Karlstad
Org nr 773200-1750

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

Styrelsen får härmed avge verksamhetsberättelse för Brf Domaren i Karlstad under räkenskapsåret 2016.

Styrelse

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lars Åkerblom	ordförande
	Viktor van Dalen	kassör
	Katarina Persson	sekreterare
	Ove Esselin	ledamot
	Daniella Helliker	ledamot
	Lovisa Bäckström	suppleant
	Richard Jensen	suppleant

Firmatecknare

Styrelsen tecknar firman två i förening.

Revisorer

Föreningens externa revisor har varit Carina Englund och Uno Lindgren har varit föreningens interna revisor.

Valberedning

Anna Lundgren och Anita Rosenberg.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-04-15.

Möten

7 styrelsemöten har hållits under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Arvoden och ersättningar

Under året har följande arvoden och ersättningar utgått: Kr 18 500 kr i styrelsearvoden.

Bostadsrätter

Vid räkenskapsårets slut var antalet bostadsrätter och röster 28. Antal överlåtelse under året har varit 3 stycken. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut ingen tom lägenhet och inga lediga parkeringsplatser.

Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt. Beskattas med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 315 kr per lägenhet. Taxeringsvärde 2016 är 17 284 000 kr varav mark 4 284 000 kr.

Fastigheten

Föreningen är lagfaren ägare till Domaren 11 i Karlstads kommun med två byggnader belägna på Södra Klaragatan 6 samt Malmtorgsgatan 9, med sammanlagt 1.985 m² bostadsyta. Tomtarealen är ca 1.500 m². 15 bilplatser med värmeuttag finns. Fastighetens taxeringsvärde är 17 284 000 kr, varav byggnadsvärde är 13 000 000 kr och markvärdet 4 284 000 kr. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Bastu kan nyttjas genom bokning.

Avtal

- Avtal fastighetsskötsel med HSB.
- Avtal energioptimering med HSB.
- Avtal ekonomisk förvaltning med Vänerförvaltning AB.
- Avtal om larmtjänst med Kone Hiss.
- Avtal med Comhem och Bredbandsbolaget.
- Avtal med Anticimex om sanering av måsbon.
- Avtal med CG Kull om service och underhåll av brandsläckare.

Övrigt

Reparation och underhåll har utförts i sedvanlig ordning.

Dessutom har

- Trädgården genomgått en omfattande föryngring.
- Nya rökgasfläktar installerats för öppna spisar.
- Ny trapphusbelysning med ledlampor och autotmtisk tändning installerats.
- Sotnings- och ventilationskontroll utförts.

Ekonomi

- Föreningen har lån hos Nordea.
 - o Nordea 0,48 rörligt 12 798 000 kr.
 - o Nordea 1,45% rörligt 1 000 000 kr.
 - o Lånet har under året amorterats med 67 500 kr.
- Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.
- Föreningens resultat för år 2016 visar på ett överskott på 129 077,61 före avsättning till Yttre fonden.
- Styrelsen föreslår att årets vinst avsättes till Yttre fonden, vilket redovisas som resultatdisposition.

Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 659	1 649	1 623	1 623	1 625
Resultat efter finansnetto, tkr	129	124	40	4	36
Balansomslutning, tkr	15 651	15 557	14 937	14 782	15 091
Soliditet, %	9,1	9,1	10,0	9,9	10,8

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	129 078
att till yttre fond, reserveras	-129 078
Balanserad vinst	<u>560 959</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>560 959</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>560 959</u>
	<u>560 959</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		1 604 040	1 596 196
Hysesintäkter p-platser		54 650	53 200
Övriga intäkter		<u>300</u>	-
Summa rörelseintäkter		1 658 990	1 649 396
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	2	-1 030 224	-759 171
Personalkostnader	3	-21 264	-21 032
Avskrivningar	4	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Summa rörelsekostnader		-1 141 488	-870 203
Resultat före finansiella poster		517 502	779 193
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		131	1 556
Räntekostnader för fastighetslån		<u>-388 555</u>	<u>-656 687</u>
Summa resultat från finansiella poster		-388 424	-655 131
Resultat efter finansiella poster		129 078	124 062
Årets vinst		<u>129 078</u>	<u>124 062</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	13 923 363	14 013 363
Mark		<u>53 760</u>	<u>53 760</u>
		<u>13 977 123</u>	<u>14 067 123</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 977 123</u>	<u>14 067 123</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		9 374	5 885
Skattefordran		442	-886
Övriga kortfristiga fordringar		392	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>362 369</u>	<u>662 634</u>
		<u>372 577</u>	<u>667 633</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		<u>1 301 211</u>	<u>842 705</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 673 788</u>	<u>1 510 338</u>
Summa tillgångar		<u>15 650 911</u>	<u>15 577 461</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		36 705	36 705
Föreningens fond för yttre underhåll		<u>820 147</u>	<u>696 085</u>
		<u>856 852</u>	<u>732 790</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		560 959	560 959
Årets vinst		<u>129 078</u>	<u>124 062</u>
Summa eget kapital		<u>1 546 889</u>	<u>1 417 811</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		<u>13 798 000</u>	<u>13 865 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>13 798 000</u>	<u>13 865 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110 410	95 500
Personalens källskatt		9 150	6 600
Skatteskulder		6 353	2 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	68 564	63 854
Förskottsbetalda årsavgifter		<u>111 545</u>	<u>125 332</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>306 022</u>	<u>294 150</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 650 911</u>	<u>15 577 461</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 818 000	15 818 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

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.

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvode för teknisk förvaltning	68 170	80 631
Rep och underhåll	169 915	34 102
Löpande underhåll hiss	23 209	51 446
El	54 358	55 645
Värme	262 081	249 924
Vatten och avlopp	50 416	49 386
Renhållning	35 281	36 046
Fastighetsförsäkring	31 391	35 261
Kabel-TV	36 637	38 802
Trädgårdskostnader	173 867	651
Energioptimering	19 518	6 339
Fastighetsavgift	36 802	35 504
Övriga driftskostnader	15 554	34 239
Förbrukningsmaterial	1 437	1 337
Telefon och porto	3 829	3 039
Revisionsarvode	5 000	5 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	40 756	39 882
Administrationskostnader	<u>2 003</u>	<u>1 937</u>
Summa	1 030 224	759 171

Not 3 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvode	18 500	17 000
Sociala kostnader	<u>2 764</u>	<u>4 032</u>
Summa	21 264	21 032

Not 4 Byggnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 298 200</u>	<u>17 298 200</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 298 200	17 298 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 284 836	-3 194 836
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 374 836	-3 284 836
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 923 364</u>	<u>14 013 364</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
	18 600 000	18 600 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	30 449	28 776
Kabel-TV	9 858	9 858
Förutbetalda räntor	312 000	624 000
Vänerförvaltning AB	<u>10 062</u>	=
Summa	<u>362 369</u>	<u>662 634</u>

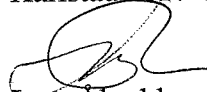
Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2015-12-31	36 705	696 085	560 959	124 062
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	124 062	-	-124 062
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	=	=	=	<u>129 078</u>
Eget kapital 2016-12-31	36 705	820 147	560 959	129 078

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntor	4 136	7 327
El	10 000	10 000
Värme	45 000	35 000
Upplupna revisionsarvoden	3 630	3 630
Upplupna sociala avgifter	5 798	7 777
Div	=	<u>120</u>
Summa	<u>68 564</u>	<u>63 854</u>

Karlstad 2017-02-09



Lars Åkerblom

Ordförande



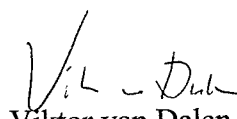
Katarina Persson

Sekreterare



Daniella Helliker

Ledamot



Viktor van Dalen

Kassör

Ove Esselin

Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Domaren i Karlstad

773200-1750

Vi har granskat årsredovisningen , räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31

Granskningen har genomförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker;


Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2017-03-19


Carina Englund


Uno Lindgren