

**Brf Domaren 5-6**  
**Org nr 716411-1648**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	?
- resultaträkning	?
- balansräkning	?
- noter	?

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 Domaren 5-6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 25 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

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

Den totala boytan är 2.118 kvm.

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 byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### **Fastighetsförvaltning**

Lokalvård: Axelssons Fönsterputs

Snöröjning: ?

### **Föreningens lokaler**

Föreningen har en lokal som hyrs ut.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar.

Av föreningens bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång 24 st upplåtna. En lägenhet hyrs ut. Under året har två överlåtelser skett, Erik Edlund och Camilla Larssonman har antagits som nya medlemmar i föreningen. Katharina Solberg avslutade sitt kontrakt för butiken 30 november 2014, det nya kontraktet för butiken från 1 december 2014 har Nikolina Slovic.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Verksamhet under året som gått**

Under året har ny takbeläggning lagts, puts på fasad åtgärdats, fönster och balkongdörrar bytts samt balkonger renoverats.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roland Lundgren	Ledamot	Ordförande
Sture Fischer	Ledamot	
Roger Olsson	Ledamot	
Ricard Öman	Ledamot	Sekreterare
Hans Werling	Ledamot	
Mikeal Ekeberg	Suppleant	
Camilla Larsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten under pågående renoveringsarbete.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

Birgitta Olsson, ordinarie och Kerstin Lundström, suppleant.

#### **Valberedning**

Görrel Westander.

Monica Olsson.

#### **Festkommitté**

Gunny Berg och Märta Lundgren.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-07.

#### **Föreningens ekonomi**

### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018	
Stadshypotek	1,18%	Rörlig	1 730 000		0
Stadshypotek	1,20%	Rörlig	950 000		
Stadshypotek	1,17%	2021-09-30	1 995 000		5 000
Stadshypotek	1,48%	2022-10-30	2 992 500		7 500

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår 2018 med 0,3 % på taxeringsvärdet alt. med 1377 kr per lägenhet.

### Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 så skall inkomstskatt ej utgå på bostadsrättsföreningars ränteintäkter.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning

## **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	296 671
Dispositionsfond	<u>1 362 324</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 658 995</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras  
att i ny räkning överförs

296 671  
1 362 324  
1 658 995

### **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>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter bostäder/hyror		1 188 542	1 187 510
Övriga intäkter		<u>3 800</u>	<u>3 200</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 192 342	1 190 710
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-697 149	-635 644
Avskrivningar	3	<u>-150 000</u>	<u>-158 311</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-847 149	-793 955
<b>Resultat före finansiella poster</b>		345 193	396 755
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader för fastighetslån		<u>-48 522</u>	<u>-37 467</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-48 522	-37 467
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		296 671	359 288
<b>Årets vinst</b>		<u>296 671</u>	<u>359 288</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	7 735 696	3 610 696
Egna lägenheter		31 200	31 200
Mark		<u>2 979 000</u>	<u>2 979 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 745 896</u>	<u>6 620 896</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		3 481	3 481
Skattefordran		8 178	9 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>16 143</u>	<u>4 165</u>
		<u>27 802</u>	<u>17 374</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		<u>2 237 324</u>	<u>1 085 628</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 265 126</u>	<u>1 103 002</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>13 011 022</u>	<u>7 723 898</u>

## Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 500 000	1 500 000
Föreningens fond för yttre underhåll		<u>1 985 804</u>	<u>1 626 516</u>
		<u>3 485 804</u>	<u>3 126 516</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		1 362 324	1 362 324
Årets vinst		<u>296 671</u>	<u>359 288</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 144 799</u>	<u>4 848 128</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		<u>7 667 500</u>	<u>2 680 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 667 500</u>	<u>2 680 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		86 085	55 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	44 856	49 228
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		<u>67 782</u>	<u>91 200</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>198 723</u>	<u>195 770</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>13 011 022</u>	<u>7 723 898</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		9 449 450	9 449 450
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 användes.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Lokalvård bolag	29 282	33 802
Rep och underhåll	49 446	23 414
Löpande underhåll hiss	20 490	8 831
El	30 759	28 508
Värme	283 788	276 208
Vatten och avlopp	45 525	36 208
Renhållning	22 152	19 838
Snöröjning	10 657	1 563
Fastighetsförsäkring	26 716	25 658
Kabel-TV	65 363	76 250
Fastighetsavgift	39 375	37 825
Övriga driftkostnader	5 187	5 431
Konsultarvoden	15 513	11 791
Arvode för ekonomisk förvaltning	38 458	37 570
Administrationskostnader	<u>14 438</u>	<u>12 747</u>
<b>Summa</b>	697 149	635 644

**Not 3 Byggnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>11 703 898</u>	<u>7 428 898</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	11 703 898	7 428 898
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 818 202	-3 668 202
Årets avskrivningar	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-3 968 202	-3 818 202
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>7 735 696</u>	<u>3 610 696</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 694 000	15 694 000
Taxeringsvärde mark	<u>7 601 000</u>	<u>7 601 000</u>
	23 295 000	23 295 000

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	13 230	-
Telia	<u>2 913</u>	<u>4 165</u>
<b>Summa</b>	<u>16 143</u>	<u>4 165</u>

**Not 5 Eget kapital**

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 626 516</b>	<b>1 362 324</b>	<b>359 288</b>
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	359 288	-	-359 288
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	=	=	=	<u>296 671</u>


	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Dispositions- fond	Årets resultat
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 985 804</b>	<b>1 362 324</b>	<b>296 671</b>


**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

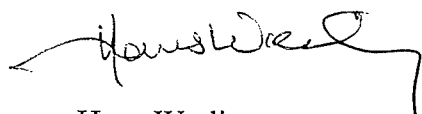
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	1 374	1 374
El	6 000	6 000
Värme dec	<u>37 482</u>	<u>41 854</u>
<b>Summa</b>	<u><b>44 856</b></u>	<u><b>49 228</b></u>

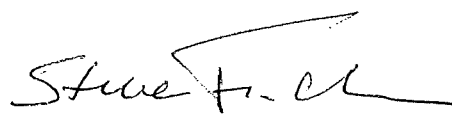
Karlstad 2019-05-11

  
Roland Lundgren  
Ordförande


  
Ricard Öman  
Sekreterare

  
Roger Olsson  
Ledamot

  
Hans Werling  
Ledamot

  
Sture Fischer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20.

  
Birgitta Olsson  
Revisor

