

Brf Kasernhöjden 11
Org nr 769615-3894

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen med säte i Karlstad 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Regementet 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
10 st 2,5 rum och kök
13 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4 575 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är en ombyggd kasernbyggnad som färdigställdes 2010. Värdeår 2010.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 15 kr per kvm bostadsarea. 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-04-10 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Anders Astonsson	Ledamot	Ordförande
Lars Domeij	Ledamot	
Lovisa Öst	Ledamot	Sekreterare
Mikael Bergergård	Ledamot	Vice ordförande
Åsa Hedberg	Suppleant	
Birgitta Hjärpe	Suppleant	

Vid stämman avgick Caroline Frandsen ur styrelsen.

u.s

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls 2018-06-13 angående nya stadgar.

Arvode till styrelsen har utgått med 91 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring.

Revisorer

We Audit Sweden AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Henrik Bäck

Lisbeth Björkquist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-09.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med HSB Värmland om energioptimering samt avtal om fastighetsförvaltning med Värmlands Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar.

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

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är ca 642 per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För åren 2016-2020 betalar fastigheten halv fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Kommentar till årets resultat

Sedan 2014 görs avskrivningar på föreningens fastighet med ca 1% av anskaffningsvärdet, vilket leder till att föreningen redovisar förlust. Kassaflödet är dock fortsatt positivt då amorteringarna ligger kvar på en lägre nivå.

Flerårsöversikt

<u>(alla belopp i tkr)</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 109	3 110	3 110	3 110
Resultat efter finansiella poster	tkr	-41	160	-344	-291
Balansomslutning	tkr	105 488	105 930	106 119	106 854
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	58,9	58,7	58,4	58,3

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	62 515 000	474 000	-1 010 457	159 744
Disposition av föregående års resultat	-	-	159 744	-159 744
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	70 000	-70 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-41 230
Eget kapital 2018-12-31	62 515 000	544 000	-920 713	-41 230

Förslag till resultatdisposition

Förslag till behandling av den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-920 713
Årets resultat	-41 230
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-961 943

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	120 000
att i ny räkning överförs	-1 081 943
	-961 943

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 938 356	2 938 356
Övriga rörelseintäkter	2	170 423	171 700
Summa rörelseintäkter		<u>3 108 779</u>	<u>3 110 056</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 255 010	-1 049 893
Övriga externa kostnader		-110 543	-106 781
Personalkostnader och arvoden	4	-115 976	-118 259
Avskrivning	5	-1 057 000	-1 057 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 538 529</u>	<u>-2 331 933</u>
Resultat före finansiella poster		570 250	778 123
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 742	8 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 222	-626 402
Summa resultat från finansiella poster		<u>-611 480</u>	<u>-618 379</u>
Resultat efter finansiella poster		-41 230	159 744
Årets resultat		<u>-41 230</u>	<u>159 744</u>

U*)

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	101 102 035	102 159 035
Summa anläggningstillgångar		101 102 035	102 159 035
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	63 089	54 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	90 547	87 035
		153 636	141 927
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 231 858	3 629 523
Summa omsättningstillgångar		4 385 494	3 771 450
Summa tillgångar		105 487 529	105 930 485

un

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		62 515 000	62 515 000
Föreningens fond för yttre underhåll		544 000	474 000
		63 059 000	62 989 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-920 713	-1 010 457
Årets resultat		-41 230	159 744
Summa eget kapital		62 097 057	62 138 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	41 911 060	42 790 400
Summa långfristiga skulder		41 911 060	42 790 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	880 000	380 000
Leverantörsskulder		225 119	201 411
Övriga kortfristiga skulder		-	26 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 293	393 507
Summa kortfristiga skulder		1 479 412	1 001 798
Summa eget kapital och skulder		105 487 529	105 930 485

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

14 057 950 kr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2019 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	2 938 356	2 938 356
Bilplatser	170 423	171 700
Summa	<u>3 108 779</u>	<u>3 110 056</u>

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel, bolag	190 956	170 906
Ventilation	51 122	47 994
Reparation och underhåll	38 212	19 576
Hissar	61 667	36 109
El	48 622	41 800
Värme	452 051	394 928
Vatten och avlopp	145 860	138 916
Renhållning	60 686	57 756
Fastighetsförsäkring	40 261	31 830
Kabel-TV	13 526	9 362
Fastighetsavgift	38 076	37 449
Samfällighetsförening	52 500	52 500
Övriga driftskostnader	27 095	10 767
Konsultarvoden	34 375	-
Summa	<u>1 255 009</u>	<u>1 049 893</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	91 000	89 600
Sociala avgifter	24 976	28 368
Fora	-	291
Summa	<u>115 976</u>	<u>118 259</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 568 565	-3 511 565
Årets avskrivningar	-1 057 000	-1 057 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 625 565	-4 568 565
Utgående restvärde enligt plan	101 102 035	102 159 035
Varav mark	673 230	673 230
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
	75 600 000	75 600 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	55 109	4 092
Skattefordran	7 980	50 806
Övriga poster	-	-6
Summa	<u>63 089</u>	<u>54 892</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	26 426	25 820
Försäkringspremier	42 687	40 261
Ekonomisk förvaltning	21 434	20 954
Summa	<u>90 547</u>	<u>87 035</u>

(11)

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,50	2020-03-30	144 340	13 928 910
Stadshypotek	1,20	2019-03-01	235 000	14 057 950
Stadshypotek	1,63	2020-06-01	0	14 804 200
Totalt			379 340	42 791 060
Avgår kortfristig del				-880 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				41 911 060

En extra amortering på 500 000 kr beräknas göras 2019-03-01.

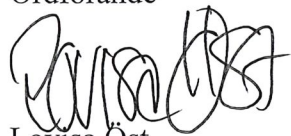
Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 40 394 000 kr om fem år.

Ställda panter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Karlstad 2019-01-29



Anders Astonsson
Ordförande



Lovisa Öst
Sekreterare



Lars Domeij
Ledamot



Mikael Bergergård
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-05.

We Audit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11, org.nr 769615-3894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 för år 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 5 / 2 2019

We Audit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor