

Brf Kasernhöjden 13
Org nr 769613-8580

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

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 4 672 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Föreningens fastighet är en ombyggd kasernbyggnad som färdigställdes 2007. Värdeår 2006.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp baserat på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Fastighetsförvaltning

Serviceavtal har tecknats med Nordisk Hiss i Värmland för hissanläggningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-17 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Natalie Balder Nordgren	Ledamot	Ordförande
Markus Kamperin	Ledamot	
Claes-Göran Nilsson	Ledamot	
Kristoffer Wiklund	Ledamot	
Kristin Bryntesson	Suppleant	
Louise Bonnevier	Suppleant	

Vid stämman avgick Ann Ljungström och Robin Sonesson 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 reserverats med 50 000 kr exkl. sociala avgifter.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Emma Holmberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-02-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar.

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

Antalet anställda

Föreningen har en fastighetsskötare och en lokalvårdare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig avgift är ca 674 kr per m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet..

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 148	3 148	3 148	3 329	3 324
Resultat efter finansiella poster	tkr	15	66	-121	-369	-678
Lån per kvm	kr	8 935	9 069	9 268	9 359	9 450
Årsavgift per kvm	kr	674	674	674	674	674
Balansomslutning	tkr	93 578	94 178	94 985	95 672	96 603
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	53,4	54,3	53,7	54,0	53,3

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övr fritt kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	50 455 000	950 000	-366 480	66 090
Disposition av föregående års resultat	-	-	66 090	-66 090
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	120 000	-120 000	-
Anspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	15 057
Eget kapital 2018-12-31	50 455 000	1 070 000	-420 390	15 057

Förslag till resultatdisposition

Förslag till behandling av den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-420 391
Årets resultat	15 057
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-405 334

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	120 000
att balansera i ny räkning	-525 334
	-405 334

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	3 147 984	3 147 984
Övriga rörelseintäkter	2	186 750	176 890
Summa rörelseintäkter		<u>3 334 734</u>	<u>3 324 874</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 403 023	-1 127 902
Övriga externa kostnader		-122 406	-112 734
Personalkostnader och arvoden	4	-137 861	-150 890
Avskrivning	5	-960 000	-960 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 623 290</u>	<u>-2 351 526</u>
Resultat före finansiella poster		711 444	973 348
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 387	-907 258
Summa resultat från finansiella poster		<u>-696 387</u>	<u>-907 258</u>
Resultat efter finansiella poster		15 057	66 090
Årets resultat		<u>15 057</u>	<u>66 090</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	91 280 849	92 240 849
Summa anläggningstillgångar		91 280 849	92 240 849
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	7 084	4 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 452	104 322
		109 536	109 317
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 188 065	1 827 679
Summa omsättningstillgångar		2 297 601	1 936 996
Summa tillgångar		93 578 450	94 177 845

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		50 455 000	50 455 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 070 000	950 000
		51 525 000	51 405 000
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-420 390	-366 481
Årets vinst		15 057	66 090
		-405 333	-300 391
Summa eget kapital		51 119 667	51 104 609
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	41 119 849	41 945 849
Summa långfristiga skulder		41 119 849	41 945 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	626 000	426 000
Leverantörsskulder		219 062	197 749
Övriga kortfristiga skulder		1 260	1 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 612	501 864
Summa kortfristiga skulder		1 338 934	1 127 387
Summa eget kapital och skulder		93 578 450	94 177 845

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Årsredovisningen upprättas för första gången enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verligt 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.

Förvärv av fastighet

I samband med föreningens bildande så förvärvades en fastighet av dåvarande dotterförening. Efter förvärvet så skrevs andelarna i dotterföreningen ned och en lika stor uppskrivning genomfördes av fastigheten. Detta skedde i enlighet med den redovisningspraxis som rådde den stund. Efter detta har alternativ uppstått i redovisningspraxis där man i stället kan betrakta förvärvet som en återbetalning i samband med insatser i föreningen, RedU9. Detta får då den konsekvensen att fastigheten i samband med förvärvet ska bokföras till marknadsvärde med nedskrivning av andelar i dotterförening som motpost. Föreningen har beslutat att anpassa sin redovisning till det sistnämnda synsättet vilket får konsekvenser i det egna kapitalet samt i redovisning av fastighetsvärde.

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	3 147 984	3 147 984
Bilplatser	186 750	176 890
Summa	<u>3 334 734</u>	<u>3 324 874</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ventilation	-	31 905
Reparation och underhåll	216 279	51 254
Hissar	113 489	41 133
El	56 425	49 316
Värme	473 366	462 181
Vatten och avlopp	127 020	120 972
Renhållning	74 798	71 762
Snöröjning	15 122	6 526
Fastighetsförsäkring	59 467	56 635
Kabel-TV	67 143	65 724
Trädgårdskostnader	6 080	-
Fastighetsavgift	76 209	74 955
Samfällighetsförening	59 473	56 641
Övriga driftskostnader	58 152	38 898
Summa	<u>1 403 023</u>	<u>1 127 902</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Styrelsearvode	50 000	50 000
Lön fastighetsskötsel	2 806	18 726
Lön lokalvård	52 021	46 120
Bilersättning	33	56
Sociala avgifter	33 001	35 988
Summa	<u>137 861</u>	<u>150 890</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 055 090	96 055 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 055 090	96 055 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 454 151	-3 494 151
Årets avskrivningar	-960 000	-960 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 414 151	-4 454 151
Utgående restvärde enligt plan	90 640 939	91 600 939
 Bokfört värde byggnader	90 640 939	91 600 939
Bokfört värde mark	639 910	639 910
 Summa	91 280 849	92 240 849
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	66 800 000	66 800 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	7 084	4 995
Summa	7 084	4 995

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,42	2020-09-25	176 000	13 485 849
Swedbank Hypotek	1,74	2022-11-25	200 000	14 780 000
Swedbank Hypotek	1,78	2019-11-25	<u>250 000</u>	<u>13 480 000</u>
Totalt			626 000	41 745 849

Avgår kortfristig del -626 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut **41 119 849**

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 38 615 849 kr om fem år.

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	46 440 000	46 440 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	-------------	-------------

Karlstad 2019-04-28



Natalie Balder Nordgren
Ordförande



Claes-Göran Nilsson
Ledamot



Markus Kamperin
Ledamot



Kristoffer Wiklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13, org.nr 769613-8580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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

Vårt 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. Risken 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 ett 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 13 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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
- 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 3 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martin Myhr'.

Martin Myhr
Auktoriserad revisor