



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Kasernhöjden 13

769613-8580



Styrelsen för Brf Kasernhöjden 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, 2019-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Kristoffer Wiklund 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

Christoffer Rosenhall

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar.

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

Antalet anställda

Föreningen har en fastighetsskötare och en lokalvårdare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är ca 674 kr per m2.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2006. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet..

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 320	3 335	3 325	1 574
Resultat efter finansiella poster	-1 962	15	66	-121
Lån per kvm	8 994	8 935	9 069	9 268
Årsavgift per kvm	674	674	674	674
Balansomslutning	91 883	93 578	94 178	94 985
Soliditet (%)	53,5	54,6	54,3	53,7

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	50 455 000	1 070 000	-420 390	15 057	51 119 667
Disposition av föregående års resultat			15 057	-15 057	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		120 000	-120 000		0
Årets resultat				-1 962 298	-1 962 298
Eget kapital 2019-12-31	50 455 000	1 190 000	-525 333	-1 962 298	49 157 369

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-525 333
Årets resultat	-1 962 298
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 487 631

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	120 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 190 000
att i ny räkning överföres	-1 417 631
	-2 487 631

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 320 053	3 334 734
Summa rörelseintäkter		3 320 053	3 334 734
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 401 814	-1 403 023
Övriga externa kostnader		-111 886	-122 406
Personalkostnader och arvoden	4	-132 466	-137 861
Avskrivningar	5	-960 000	-960 000
Summa rörelsekostnader		-4 606 166	-2 623 290
Resultat före finansiella poster		-1 286 113	711 444
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 185	-696 387
Summa finansiella poster		-676 185	-696 387
Resultat efter finansiella poster		-1 962 298	15 057
Årets resultat		-1 962 298	15 057

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

90 320 849

91 280 849

Summa anläggningstillgångar

90 320 849

91 280 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

11 031

7 084

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

146 928

102 452

157 959

109 536

Kassa och bank

Kassa och bank

1 404 523

2 188 065

Summa omsättningstillgångar

1 562 482

2 297 601

SUMMA TILLGÅNGAR

91 883 331

93 578 450

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

50 455 000

50 455 000

Fond för yttre underhåll

1 190 000

1 070 000

51 645 000

51 525 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-525 333

-420 391

Årets resultat

-1 962 298

15 057

Summa eget kapital

49 157 369

51 119 666

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

41 380 599

41 119 849

Summa långfristiga skulder

41 380 599

41 119 849

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

638 600

626 000

Leverantörsskulder

256 023

219 062

Övriga kortfristiga skulder

1 257

1 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

449 483

492 613

Summa kortfristiga skulder

1 345 363

1 338 935

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 883 331

93 578 450

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 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 21,4 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 alternativt 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.

Fastighetslån

13 309 849 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 148 090	3 147 984
Bilplatser	171 964	186 750
Summa	3 320 054	3 334 734

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Ventilation	27 186	0
Reparation och underhåll	2 288 203	216 279
Hissar	13 408	113 489
El	50 948	56 425
Värme	456 621	473 366
Vatten och avlopp	133 372	127 020
Renhållning	75 111	74 798
Snöröjning	13 298	15 122
Fastighetsförsäkring	62 434	59 467
Kabel-TV	69 168	67 143
Trädgårdskostnader	18 311	6 080
Fastighetsavgift	78 489	76 209
Samfällighetsförening	62 447	59 473
Övriga driftskostnader	52 818	58 152
Summa	3 401 814	1 403 023

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	49 917	50 000
Lön för fastighetsskötsel och lokalvård	65 507	54 827
Bilersättning	56	33
Sociala avgifter	16 986	33 001
Summa	132 466	137 861

Notera

Lön fastighetsskötsel: 17 792 (2806)

Lön lokalvård: 47 715 (52021)

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 695 000	96 695 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 414 151	-4 454 151
Årets avskrivningar	-960 000	-960 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 374 151	-5 414 151
Utgående redovisat värde	90 320 849	91 280 849
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	17 400 000	13 800 000
	73 400 000	66 800 000
Bokfört värde byggnader	89 680 939	90 640 939
Bokfört värde mark	639 910	639 910
	90 320 849	91 280 849

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 080	7 084
Skattefordran	3 951	0
Summa	11 031	7 084

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,74	2022-11-25	200 000	14 580 000
Swedbank Hypotek	1,42	2020-09-25	176 000	13 309 849
Swedbank Hypotek	1,10	2022-06-22	12 600	836 850
Stadshypotek	0,85	2024-12-01	250 000	13 292 500
Totalt			638 600	42 019 199
Avgår kortfristig del				-638 600
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				41 380 599

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 38 826 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 440 000	46 440 000
	46 440 000	46 440 000

Karlstad 2020-04-06



Natalie Balder Nordgren
Ordförande



Claes-Göran Nilsson
Ledamot



Markus Kamperin
Ledamot



Louise Bonnevier
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kasernhöjden 13 år 2019.

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 2019 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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kasernhöjden 13 för år 2019 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, 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 27 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor